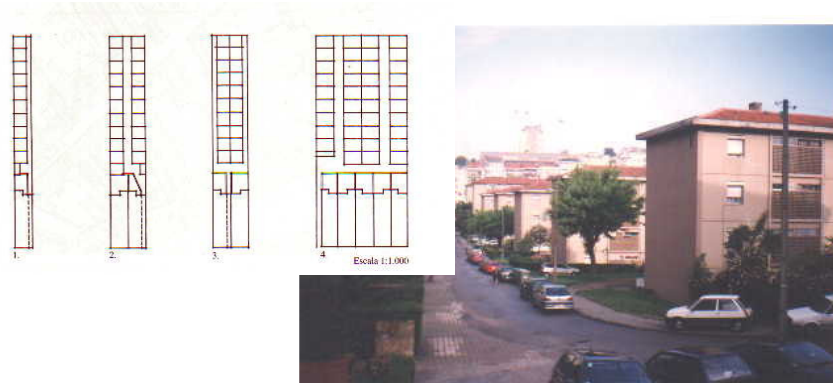


Fátima Loureiro de Matos



A HABITAÇÃO NO GRANDE PORTO

Uma perspectiva geográfica da evolução do mercado e da qualidade habitacional desde finais do séc. XIX até ao final do milénio



**UNIVERSIDADE DO PORTO
FACULDADE DE LETRAS
2001**

CAPÍTULO V

EVOLUÇÃO GERAL DA POPULAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS ALOJAMENTOS DE 1960 ATÉ AO ANOS 90

5.1 - Introdução

É nosso propósito, neste capítulo analisar a evolução da população residente e dos alojamentos, assim como as condições habitacionais das famílias, salientando as alterações ocorridas a partir de 1960.

Diferenças importantes separam a evolução recente do Grande Porto da do período anterior. Em traços gerais, podemos dizer que se intensifica a tendência de descentralização da população e da residência, induzida, não só, pela lógica de expansão e alteração do uso do solo na cidade do Porto, mas também pelo aumento dos preços da habitação e pelo investimento em novas infra-estruturas, que, por sua vez, abrem novas frentes à urbanização, facto que se faz sentir, particularmente, a partir de meados dos anos 80. Alteram-se, também, as formas de titularidade, passando a predominar a ocupação própria; aumentam os alojamentos de uso sazonal, assim como, os não clássicos e a sobrelotação; mudam os principais investidores na promoção da habitação, destacando-se o papel crescente das empresas imobiliárias e com elas a expansão da construção em altura.

Em termos de diferenciação social o Grande Porto acompanha a tendência nacional¹, com o aumento da nova pequena burguesia, ligada a ocupações terciárias, lento crescimento do proletariado industrial e declínio absoluto dos trabalhadores agrícolas. Verificam-se igualmente, alterações significativas na estrutura familiar, como a diminuição da dimensão média das famílias e um envelhecimento progressivo da população, alterações que têm um impacto significativo ao nível da procura habitacional.

Podemos subdividir o período de tempo em análise em dois ciclos, o primeiro correspondente aos anos 60, é marcado pela expansão urbanística da parte ocidental do Grande Porto, resultante dos investimentos infra-estruturais realizados - consolidação do porto de Leixões, das vias Norte e Rápida de ligação a norte, a construção da ponte da Arrábida e primeiro troço da auto-estrada de ligação para sul. O segundo período,

¹ Ver, nomeadamente, a análise desenvolvida por GASPAR, Jorge - *Ocupação e Organização do Espaço: retrospectiva e tendência*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian "Portugal: os próximos 20 anos", Vol. I, 1987.

iniciado só nos anos 80, é um período de forte investimento na rede de infra-estruturas de saneamento básico e abastecimento de água, de acessibilidades e de transporte que abrem um novo ciclo de urbanização. Para além de promoverem a consolidação da estrutura urbanística da parte ocidental e a articulação interna Este-Oeste e Norte-Sul, desencadearão, também, a expansão urbanística para Este, promovendo uma articulação e qualificação da malha urbana difusa desencadeada nos períodos anteriores.

Refira-se ainda que, o final dos anos 80, é marcado pelo aparecimento de grandes projectos imobiliários mistos, quer no interior da cidade, quer nos concelhos periféricos, que, juntamente com as novas acessibilidades, constituem elementos estruturantes de novas centralidades, alterando significativamente o tecido urbano pré-existente.

5.2 - Características da evolução demográfica do Grande Porto: crescimento, descentralização espacial e migrações

A partir de 1960 a dinâmica populacional do Grande Porto é marcada num primeiro momento (1960-81)¹ por um aumento populacional da ordem dos 34% e num segundo momento (1981-1991) por uma relativa contenção, registando-se um menor dinamismo demográfico, tendo sido de 4,8 % o acréscimo relativo ao volume global de residentes (quadro 42).

Quadro 42 - Evolução da População Residente , 1960 a 1991

Concelhos	População Residente				Variação da população (%)		
	1960	1970	1981	1991	1960/70	1970/81	1981/91
Gondomar	84 599	105 075	130 751	143 178	24,2	24,4	9,5
Maia	53 643	63 980	81 686	93 151	19,3	27,6	14,0
Matosinhos	91 017	109 225	136 498	151 682	20,0	24,9	11,1
Valongo	33 300	41 265	64 234	74 172	23,9	55,6	15,5
Vila N. de Gaia	157 357	180 875	226 331	248 565	14,9	25,1	9,8
Total da Periferia	419 916	500 420	639 500	710 748	19,2	25,1	11,1
Porto	303 420	301 655	327 368	302 472	- 0,58	8,5	- 7,6
Grande Porto	723 336	802 075	966 868	1 013 220	10,9	20,6	4,8

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População

Relativamente às tendências espaciais de evolução demográficas anteriormente detectadas, reforça-se a continuidade do crescimento descentralizado da população do Grande Porto, sustentado pela dinâmica demográfica dos concelhos periféricos, revelando a cidade do Porto, entre 1981-91, uma variação populacional negativa, fruto dos processos de alteração do uso do solo associados ao fenómeno de terciarização crescente da cidade² e ao aumento dos preços das casas. Esta tendência parece vir a manter-se para os próximos 11 anos, como podemos inferir dos dados da estimativa da população residente publicados pelo INE, para 1995 (quadro 43).

¹ Para um enquadramento Nacional desta evolução ver FONSECA, Maria Lucinda - *População e território, do país à área metropolitana*. Lisboa: Memórias do Centro de Estudos Geográficos da Faculdade de Letras da Univ. de Lisboa, 1990.

² Ver a este propósito FERNANDES, José Alberto Rio - *Porto cidade e comércio*, cap. 3 e 4.

Quadro 43 - Variação da População Residente no Grande Porto, 1991 a 1995

Concelhos	População Residente		Variação da população	
	1991	1995	1991/95	%
Gondomar	143 178	148 970	5 792	4,0
Maia	93 151	99 030	5 879	6,3
Matosinhos	151 682	160 200	8 518	5,6
Valongo	74 172	78 410	4 238	5,7
Vila N. de Gaia	248 565	259 790	11 225	4,5
Total da Periferia	710 748	746 400	35 642	5,0
Porto	302 472	282 270	- 20 202	- 6,6
Grande Porto	1 013 220	1 028 670	15 450	1,5

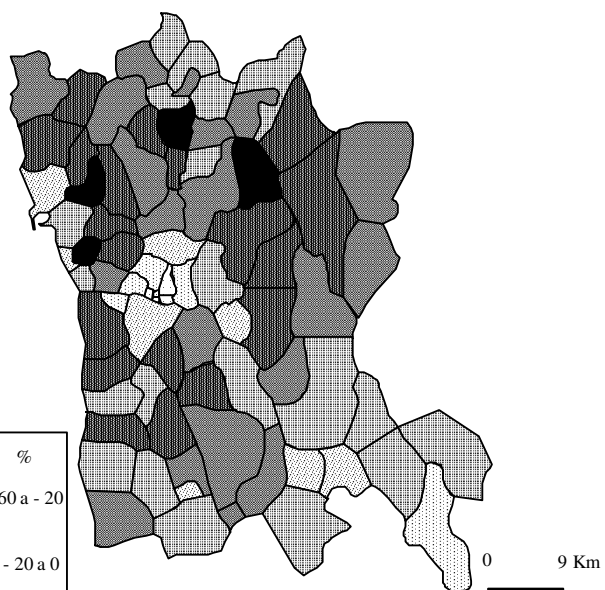
Fonte: INE, Recenseamento da População de 1991 e Estimativas de População Residente em 1995.

A desagregação espacial da análise à escala das freguesias permite precisar melhor os contornos da evolução ocorrida (fig. 31).

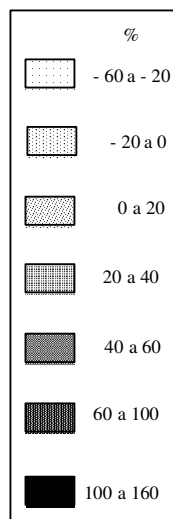
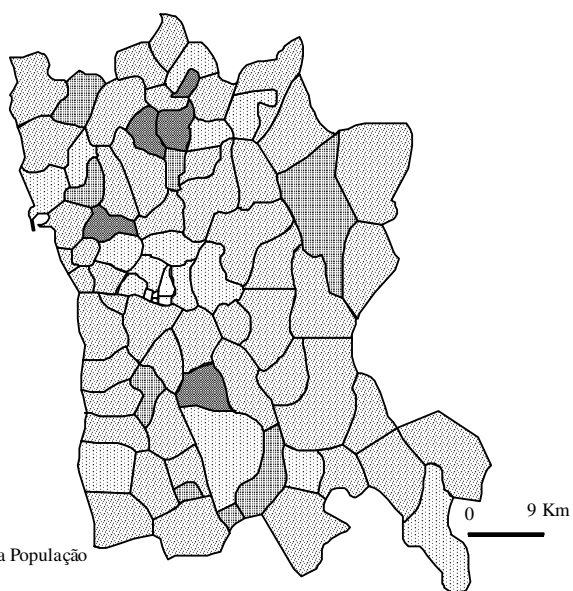
O fenómeno de declínio demográfico observado no caso da cidade do Porto, que entre 1960/81 se encontrava circunscrito às freguesias que compõem o núcleo central e a um primeiro anel de freguesias contíguas (Bonfim, Massarelos e Cedofeita), estende-se, espacialmente, ao longo dos anos 80. Apenas Aldoar, Nevogilde, Lordelo do Ouro e Ramalde contrariam este quadro de regressão populacional sendo, contudo, o seu aumento populacional mais forte entre 1960-81 (destaque-se, sobretudo, a freguesia de Aldoar com uma variação populacional compreendida entre 100 e 160%), abrandando depois no período seguinte (valores compreendidos entre 0 e 20%). Para esta situação contribuíram, fundamentalmente, movimentos activos de descentralização residencial para os territórios periféricos, saldando-se numa perda de cerca de 25 mil habitantes da cidade (entre 1981/91). Este panorama parece ter continuado, como comprovam as estimativas feitas no Inquérito à População Residente no Concelho do Porto, realizado pelo INE em 1996³ (quadro 44), perdendo a cidade cerca de 12 mil pessoas (-4%), entre 1991 e 1996, mantendo-se, contudo, um número aproximado de famílias, respectivamente 99 325 em 1991 e 99 296, em 1996.

³ CARVALHO, Armindo - *Estimação inter-censitária: o caso do Inquérito à população residente no concelho do Porto*. *Revista de Estatística* Lisboa: INE, vol. 3, (3º quadrimestre de 1997), p. 107-116.

Variação da População Residente 1960/81



Variação da População Residente 1981/91



Fonte: INE: Recenseamentos Gerais da População

Fig. 31 - Variação da População Residente, 1960/81 e 1981/91

Quadro 44 - Variação da População Residente na cidade do Porto entre 1991 a 1996

Freguesias	População Res. 1991	População Res. 1996	Variação 1991-96 %	
Aldoar	15 079	15 076	- 3	- 0,01
Bonfim	34 497	29 960	- 4 537	-13, 2
Campanhã	49 107	44 633	- 4 474	- 9,1
Cedofeita	32 066	27 982	- 4 084	- 12,7
Foz do Douro	12 231	12 026	- 205	- 1,7
Lordelo do Ouro	22 421	22 862	441	1,9
Massarelos	9 336	8 954	- 382	- 4,1
Miragaia	4 771	3 992	- 779	- 16,3
Nevogilde	5 756	5 755	- 1	- 0,01
Paranhos	50 906	53 585	2 679	5,3
Ramalde	36 300	39 884	3 584	9,9
Santo Ildefonso	14 431	12 430	- 2 001	- 13,8
São Nicolau	3 957	3 473	- 484	- 12,2
Sé	7 343	6 361	- 982	- 13,4
Vitória	4 271	3 448	- 823	- 19, 3
Total Porto	302 472	290 420	- 12 052	- 4,0

Fonte: INE, Recenseamento da População 1991 e CARVALHO, Armindo - *Estimação inter-censitária: o caso do Inquérito à população residente no concelho do Porto*. Revista de Estatística, Vol. 3 (3º Quadrimestre de 1997), quadro 4, p.114.

Relativamente aos concelhos periféricos, verifica-se que os principais ganhos demográficos entre 1960 e 91, se dão em Valongo, Maia, Matosinhos e Vila Nova de Gaia, onde se destacam algumas freguesias como Ermesinde-Valongo; Maia-Vermoím-Gueifães; Sra da Hora-Custóias-Guifões e ainda Canidelo-Madalena-Gulpilhares (entre 1960/81) e Vilar de Andorinho-Vilar do Paraíso-Olival (entre 1981/91). No concelho de Gondomar destacam-se com variações populacionais mais elevadas Rio Tinto, Fânzeres e S. Cosme, entre 1960-81, que contudo vêem o seu crescimento demográfico abrandar no período seguinte, como de resto acontece para todas as restantes freguesias (fig.31).

No conjunto, e no que toca à variação populacional do período em análise, 1960 a 1991, destacam-se como as que possuem os maiores aumentos populacionais, as freguesias de Fânzeres (94,9%), Rio Tinto (86,5%) e S. Cosme (84,4%), no concelho de Gondomar; Gueifães (154,4%), Maia (148,8%), Vermoím (231,7%) e Vila Nova da Telha (136, 3%), no concelho da Maia; Custóias (124, 7%), Guifões (223,9%), Perafita (118,4%) e Senhora da Hora (168,8%), no concelho de Matosinhos; Aldoar (149,2%) e Ramalde (72,3%), no concelho do Porto; Alfena (117, 5%), Ermesinde (182,2%) e Valongo (113,9%), neste concelho e Canidelo (108,7%), Canelas (92,3%), Mafamude (107, 5%) e Vilar de Andorinho (167,1%), no concelho de Vila Nova de Gaia (fig.32).

Avaliando o padrão de repartição da população patente nas figuras 33 e 34, onde foram cartografadas as densidades populacionais, verifica-se uma certa estabilidade na concentração espacial da população, com um modelo anelar de densidades decrescentes centrado na cidade do Porto, apresentando as suas freguesias valores superiores a 2000 habitantes por Km².

Constata-se ainda, por um lado, a existência de forte concentração populacional em outros pontos do Grande Porto, com densidades próximas às que se verificam no interior da cidade, como é o caso das freguesias da Sra da Hora, Matosinhos, Leça da Palmeira e S. Mamede Infesta (concelho de Matosinhos), Mafamude, Afurada, Sta Marinha e Oliveira do Douro (concelho de Vila Nova de Gaia), Rio Tinto e Fânzeres (concelho de Gondomar), Ermesinde (concelho de Valongo) e Águas Santas (em 1981), Gueifães e Vermoim (concelho da Maia). Por outro lado, verifica-se a manutenção de densidades muito baixas dentro do perímetro do Grande Porto, mais concretamente num conjunto considerável de freguesias de Gondomar, Vila Nova de Gaia, Valongo e Maia, as quais indiciam as características da organização territorial destes espaços, localizados na área mais excêntrica do Grande Porto, fortemente conotadas com um contexto rural. Em síntese, podemos afirmar que o quadro observado, sobretudo na última década, relativamente ao Grande Porto, configura um território no qual a mancha central de concentração urbana ultrapassa os limites administrativos da cidade do Porto, conquistando o espaço adjacente e estruturando o que alguns autores designam por "Cidade Aglomeração".

Definidos em linhas gerais os principais contornos da evolução demográfica do Grande Porto no período de 1960 a 1991, importa agora avaliar os mecanismos que determinaram a trajetória observada, fazendo incidir a análise nas duas componentes estruturais que regulam o crescimento da população - o movimento natural e os movimentos migratórios.

Pela análise dos dados contidos no quadro 45 relativo ao crescimento natural e migratório entre 1960-70, verifica-se, por um lado, a discrepância concelhia existente na variação da população devida à componente migratória quando comparada com a relativa ao crescimento natural; por outro lado, enquanto o concelho do Porto se apresenta fortemente repulsivo, os concelhos periféricos registam todos atracção populacional, ainda que as taxas respectivas se apresentem desiguais⁴. Este comportamento deve-se às variações espaciais registadas pela migração, uma vez que o crescimento natural apresenta flutuações pouco significativas nos vários concelhos do Grande Porto.

⁴ Ver, também, a este propósito a análise desenvolvida por FONSECA, Maria Lucinda, op. cit., p.86-91.

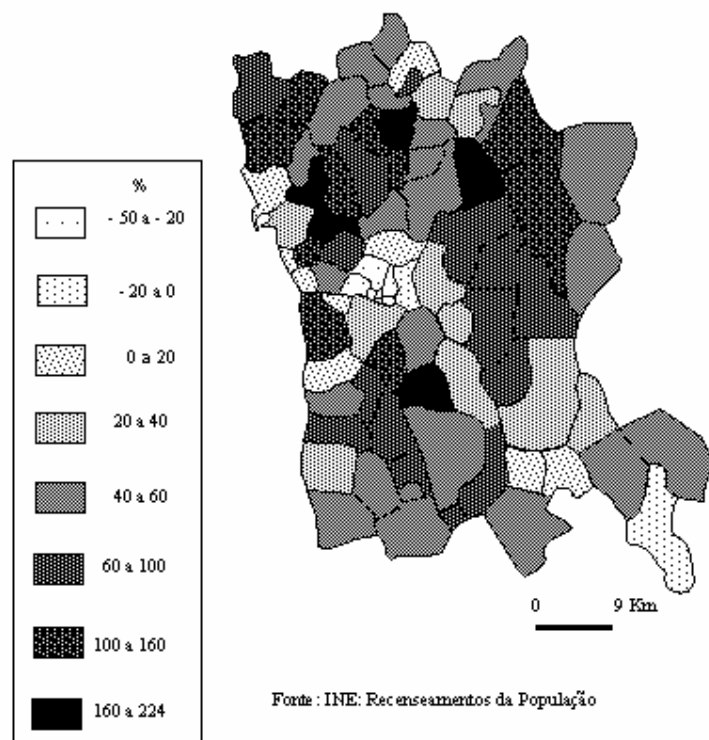


Fig.32 - Variação da População Residente, 1960 a 1991

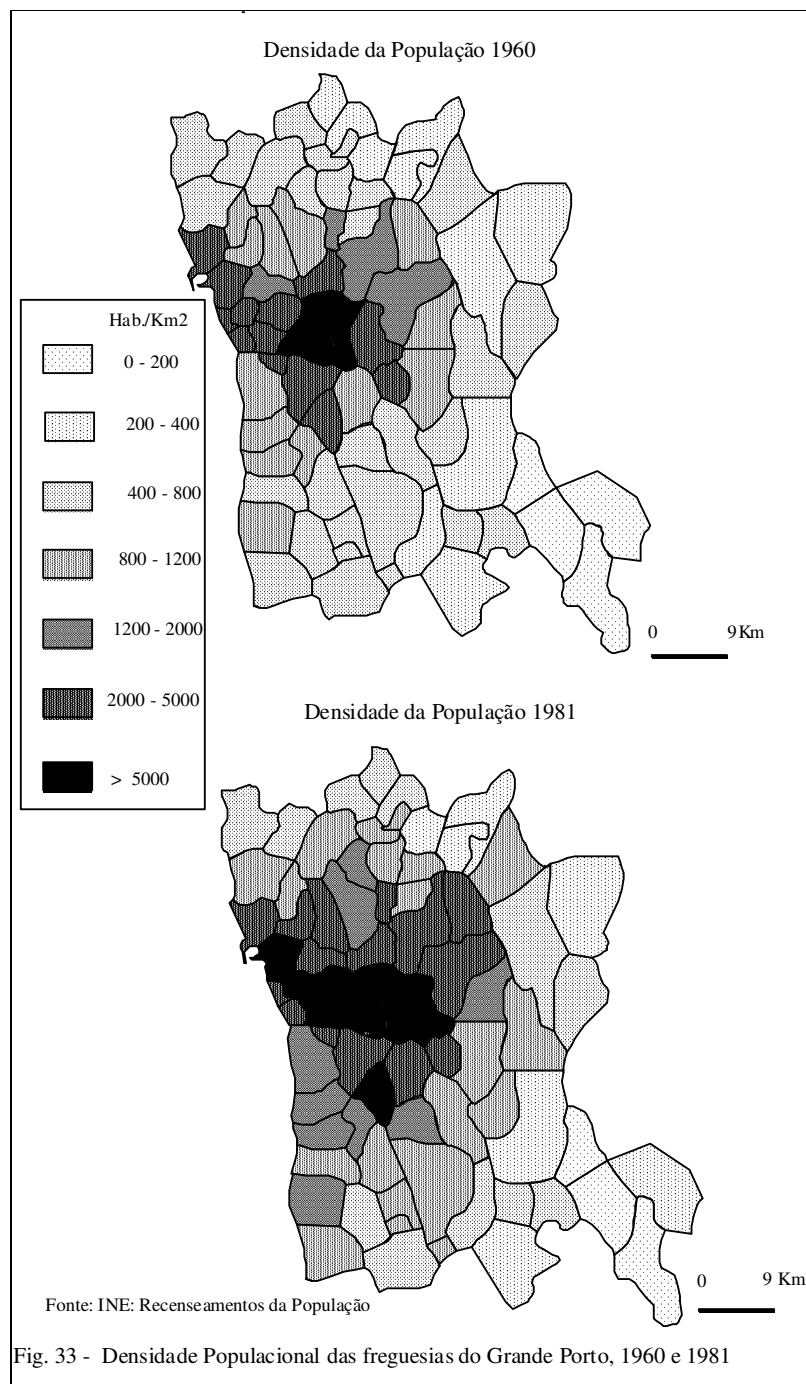
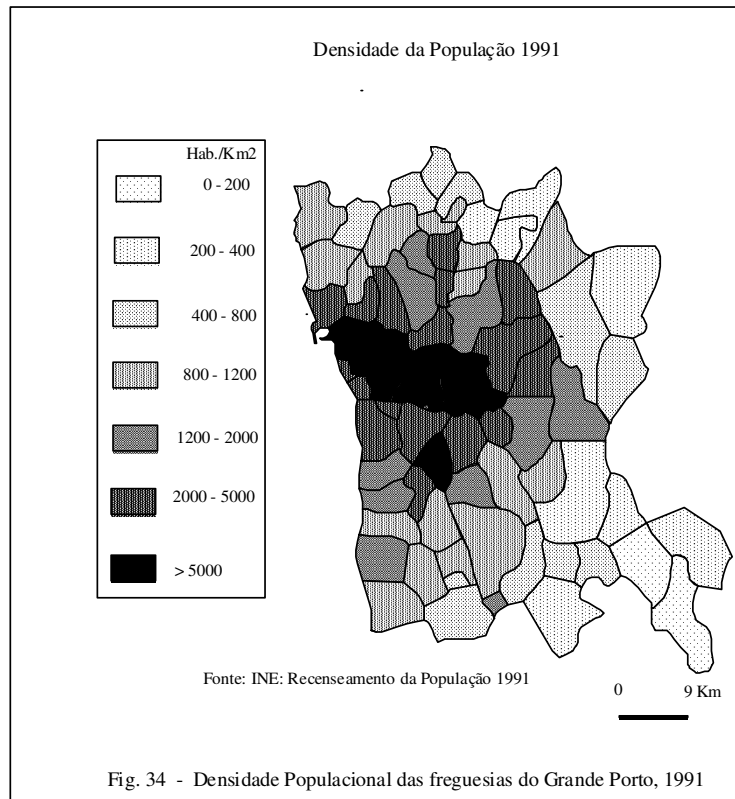


Fig. 33 - Densidade Populacional das freguesias do Grande Porto, 1960 e 1981



Quadro 45 – Crescimento Natural e Migratório 1960-70

Concelhos	Aumento Populacional (1)	Crescimento Natural (2)	Variação líquida da População (3) = (1) -(2)	Taxa de Atracção/ Repulsão (%)
Gondomar	20 474	11 992	8 484	10,0
Maia	10 337	6 972	3 365	6,3
Matosinhos	18 208	12 862	5 346	5,9
Valongo	7 965	6 391	1 574	4,7
V. N. de Gaia	23 518	18 992	4 526	2,9
Total Periferia	80 504	57 209	23 295	5,6
Porto	2 756	57 588	- 54 832	- 18,1
Grande Porto	83 260	114 797	- 31 537	- 4,6

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População, 1960 e 1970 e Estatísticas Demográficas

Registe-se ainda que o Grande Porto se apresenta como área repulsiva devido, essencialmente, à repulsão da cidade do Porto, que não é compensada pela atracção dos restantes concelhos, o que permite explicar o reduzido aumento percentual da

população quando comparado com o ocorrido nas décadas anteriores e na década seguinte.

Os dados do quadro 46, permitem-nos analisar, com mais pormenor, os movimentos migratórios que afectam o Grande Porto. Assim, se por um lado, se confirma a imagem de repulsão do Grande Porto, esta não pode, no entanto, ser apenas atribuída ao êxodo populacional gerado pelo concelho do Porto, dado o peso apresentado pela emigração para fora do País, dos concelhos periféricos. Por outro lado, a atractividade dos concelhos periféricos não se deve unicamente à transferência de população da cidade para a periferia, sendo também importante os movimentos migratórios vindos do exterior do Grande Porto. Aliás, a análise desenvolvida por F. Guichard⁵, com base numa amostra das fichas individuais do Recenseamento da População de 1970, confirma o papel do Grande Porto como local de atracção de fluxos migratórios provenientes do seu exterior.

Quadro 46 - Estimativa do Saldo Migratório, 1960-1970

Concelhos	Var. Líquida da Pop. (1)	Emigrantes Oficiais (2)	Imigrantes Oficiais (3)	Emigrantes Clandestinos (4) = (2) *0,7597	Total Emigr. (5) = (2)+(4)	Saldo Migr. Ext. (6) = (3) - (5)	Saldo Migr. Int. (7) = (1) - (6)
Gondomar	8 484	3 873	236	2 942	6 815	- 6 579	15 063
Maia	3 365	4 197	113	3 188	7 385	- 7 272	10 637
Matosinhos	5 346	3 253	78	2 471	5 742	- 5 646	10 992
Valongo	1 574	2 399	56	1 823	4 222	- 4 166	5 740
V.N. de Gaia	4 226	7 421	274	5 638	13 059	- 12 785	17 311
Total Periferia Porto	23 295 - 54 832	21 143 5 381	757 493	16 062 4 088	37 205 9 469	- 36 448 - 8 976	59 743 - 45 856
Grande Porto	- 31 537	26 524	1 250	20 115	46 674	- 45 424	13 887

Fonte: Adaptado de VÁZQUEZ, Isabel Breda - *O processo de suburbanização no Grande Porto*. quadro 13, p. 272.

Segundo a análise desenvolvida por aquele autor, relativamente aos locais de residência da população em 1965 e 1969, confirma-se a incidência imigratória no Grande Porto, representando esta, entre os anos de 1965/70, cerca de 5% dos residentes em 1970, aumentando depois o seu ritmo no ano 1969/70 afectando todos os concelhos do Grande Porto. A maioria desta população imigrada é constituída por população activa, sendo de 56% a proporção de activos no total da população imigrada para os anos 1965/70 e de 58% para o período 1969/70.

⁵ GUICHARD, F. - *Porto, la Ville dans sa Région - Contribution a L'Étude de L'Organisation de L'Espace dans le Portugal du Nord*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, Centre Culturel Portugais, Vol. I e II, 1992.

Quanto ao período de 1970 a 1981, segundo os dados deste último Recenseamento, verifica-se que cerca de 75% da população residente no Grande Porto, mantém a sua residência concelhia desde 1973, a restante população não residia nos concelhos constituintes do Grande Porto (quadro 47), destacando-se principalmente os provenientes das Ex-Colónias Portuguesas⁶ e de outros concelhos da Área Metropolitana do Porto.

Quadro 47 - Mobilidade da População 1973-1981

Concelhos	População Residente em 1981	Pop. que não mudou de conc. entre 1973-81	Imigrantes no concelho	Imigrantes provenientes de:				
				Outros conc. da AMP	Resto do distrito do Porto	Outros distritos do país	Ex-colónias	Outros países
Gondomar	130 751	98 284	15 792	7 340	381	2 125	4 509	437
% pop. 1981		75,2	12	5,6	0,3	1,6	3,4	1,1
Maia	81 679	58 188	12 878	6 010	380	1 542	3 332	1 614
% pop. 1981		71,2	16	7,3	0,5	1,9	4,1	2,0
Matosinhos	136 498	101 502	17 863	7 750	653	3 118	4 963	1 379
% pop. 1981		74,4	13	5,7	0,5	2,3	3,6	1,0
Valongo	64 234	44 098	10 919	4 890	237	1 483	3 298	1 011
% pop. 1981		68,7	17	7,6	0,4	2,3	5,1	1,6
V. N. de Gaia	226 331	174 626	23 899	5 860	1 528	4 991	8 160	3 360
% pop. 1981		77,1	11	2,6	0,7	2,2	3,6	1,5
Periferia	639 500	476 698	81 351	31 850	3 179	13 259	24 262	8 801
% pop. 1981		74,5	13	4,9	0,5	2,1	3,8	1,4
Porto	327 368	250 454	43 168	11 370	2 655	10 252	16 567	2 324
% pop. 1981		76,5	13	3,5	0,8	3,1	5,1	0,7
Grande Porto	966 868	727 152	124 519	43 220	5 834	169 511	40 829	11 125
% pop. 1981		75,2	13	4,5	0,6	2,5	4,2	1,2

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População de 1981

O movimento da população no interior do Grande Porto tem como origem, sobretudo, a cidade do Porto e como destino os concelhos periféricos ao norte do Douro (Gondomar, Maia, Matosinhos e Valongo), evidenciando a participação crescente das deslocações residenciais da população da cidade para a sua periferia⁷.

O saldo migratório interno é positivo em todos os concelhos periféricos do Grande Porto, enquanto que o concelho do Porto apresenta-se com uma taxa negativa, situação que se agrava na década de 80 (quadro 48 e 49)⁸. O fenómeno activo de

⁶ Ver a este propósito a fig. 7 de FONSECA, Maria Lucinda, op. cit., p. 45.

⁷ Ver a este propósito, CARDOSO, Abílio - *Área Metropolitana do Porto: problemas e propostas*. In CARDOSO, Abílio - Do desenvolvimento do planeamento ao planeamento do desenvolvimento. Porto: Afrontamento e Departamento de Engenharia Civil da FEUP, 1996, p.45-69.

⁸ Refira-se que, tanto para o período 1985/91, como para o período de 1989/91, o Porto registou o saldo migratório mais negativo de todos os concelhos da Região Norte (ver CAMPOS, Pedro; SALEIRO, Emília - *As Migrações Internas na Região Norte*. Estatísticas & Estudos Regionais. Porto: INE, Direcção Regional Norte, n.º 6 (Set/Dez. 1994), p. 12-32).

descentralização da residência a partir da cidade do Porto surge, assim, claramente evidenciado, sendo os principais destinatários da transferência de residência os concelhos envolventes da Maia (atrai 2 228 indivíduos provenientes do Porto, relativamente a 1985), Matosinhos (atrai 5 155 indivíduos provenientes do Porto, relativamente a 1985) Vila Nova de Gaia (3 696 provenientes do Porto, para o mesmo ano) Valongo (1 297 provenientes do Porto) e Gondomar (2 845 indivíduos provenientes do Porto) que se apresentam como alguns dos concelhos mais atractivos da Região Norte⁹ (fig. 35 a, b e c). Aliás "ao compararmos as taxas de desemprego concelhias com a taxa de saldo migratório interno verifica-se que o motivo das migrações entre 1985 e 1991 foi exclusivamente de natureza residencial. Atentemos ao caso de Matosinhos e do Porto: têm as maiores taxas de desemprego dentro da AMP e, no entanto, o primeiro foi o mais atractivo e o segundo o mais repulsivo, o que nos leva a confirmar a prevalência da lógica residencial"¹⁰.

Refira-se ainda que, 86% da população residente no Grande Porto, reside nesta área desde 1985, aumentando este valor para 96% relativamente ao ano de 1989. A restante população (7,6% e 2,5%, respectivamente, para 1985 e 1989) não residia no Grande Porto, sendo o maior peso o dos imigrantes provenientes de outros concelhos do país destacando-se, sobretudo, os da Região Norte¹¹, evidenciando-se, contudo, uma menor mobilidade populacional para o período 1989-91 (quadro 50 e 51).

⁹ CAMPOS, Pedro; SALEIRO, Emília. Idem, ib, p. 27-30 (anexo 1 e 2).

¹⁰ SALEIRO, Emília; TORRES, Sónia - *Alguns números para avaliação do emprego e desemprego na Área Metropolitana do Porto. Estatísticas & Estudos Regionais*, Porto: INE, Direcção Regional Norte, nº 10 (Jan/Abr. 1996), p.60.

¹¹ A este propósito ver *Migrações Internas na Região Norte*. Porto: INE, Direcção Regional do Norte, *Cadernos Regionais*, nº 3 (1994), p. 32 e CAMPOS, Pedro; SALEIRO, Emília - *As Migrações Internas na Região Norte*, p. 12-32.

Quadro 48 - Migrações Internas de e para os concelhos do Grande Porto (1973-81 e 1979-81)

Concelhos	1973-81			1979-81		
	Imigrantes Provenientes do país	Emigrantes do conc. para outros conc.	Saldo Migrações Internas	Imigrantes Provenientes do país	Emigrantes do conc. para outros conc.	Saldo Migrações Internas
Gondomar	9 846	5 481	4 365	3 423	2 014	1 409
Maia	7 932	4 517	3 415	2 838	1 530	1 308
Matosinhos	11 521	7 143	4 378	3 875	2 263	1 612
Valongo	6 610	2 860	3 750	2 297	1 174	1 123
V.N. de Gaia	12 379	8 431	3 948	4 509	3 277	1 232
Periferia	48 288	28 432	19 856	16 942	10 258	10 154
Porto	24 277	34 813	- 10 536	7 698	12 302	- 4 604
Grande Porto	72 565	63 245	9 320	24 640	22 560	5 550

Fonte: INE, XII Recenseamento Geral da População, 1981

Quadro 49 - Migrações Internas de e para os concelhos do Grande Porto (1985-91 e 1989-91)

Concelhos	1985 - 91			1989-91		
	Imigrantes Provenientes Migrações do país	Emigrantes do conc. para outros conc.	Saldo Migrações Internas	Imigrantes Provenientes do país	Emigrantes do conc. outros conc.	Saldo para Internas
Gondomar	9 279	5 795	3 484	2 908	1 848	1 060
Maia	9 084	4 821	4 263	2 803	1 488	1 315
Matosinhos	13 680	6 324	7 356	4 269	2 106	2 163
Valongo	6 627	3 873	2 754	1 979	1 286	693
V.N. de Gaia	12 629	6 789	5 840	4 398	2 209	2 189
Periferia	51 299	27 602	23 697	16 357	8 937	7 420
Porto	14 973	33 607	- 18 634	4 933	12 150	- 7 217
Grande Porto	66 272	61 209	5 063	21 290	21 087	203

Fonte: INE, XIII Recenseamento Geral da População, 1991

Quadro 50 - População residente segundo as migrações, relativamente a 1985

Concelhos	População Residente 1991	Pop. que não mudou de concelho	Imigrantes no concelho	Imigrantes provenientes de:	
				outro concelho	do estrangeiro
Gondomar	143 178	123 658	10 536	9 279	1 257
% pop. 91		86,4	7,4	6,4	0,87
Maia	93 151	76 607	10 646	9 084	1 562
% pop. 91		82,2	11,4	9,7	1,7
Matosinhos	151 682	127 220	15 020	13 680	1 340
% pop. 91		83,8	9,9	9,0	0,9
Valongo	74 172	61 375	7 872	6 627	1 245
% pop. 91		82,7	10,6	8,9	1,7
V. N. de Gaia	248 565	216 884	16 408	12 629	3 779
% pop. 91		87,3	6,6	5,1	1,5
Periferia	710 748	605 744	60 482	51 299	9 183
% pop. 91		85,2	8,5	7,2	1,3
Porto	302 472	270 043	16 269	14 973	1 296
% pop. 91		89,2	5,8	4,9	0,9
Grande Porto	1 013 220	875 787	76 751	66 272	10 479
% pop. 91		86,4	7,6	6,5	1,1

Fonte: INE, XIII Recenseamento Geral da População, 1991

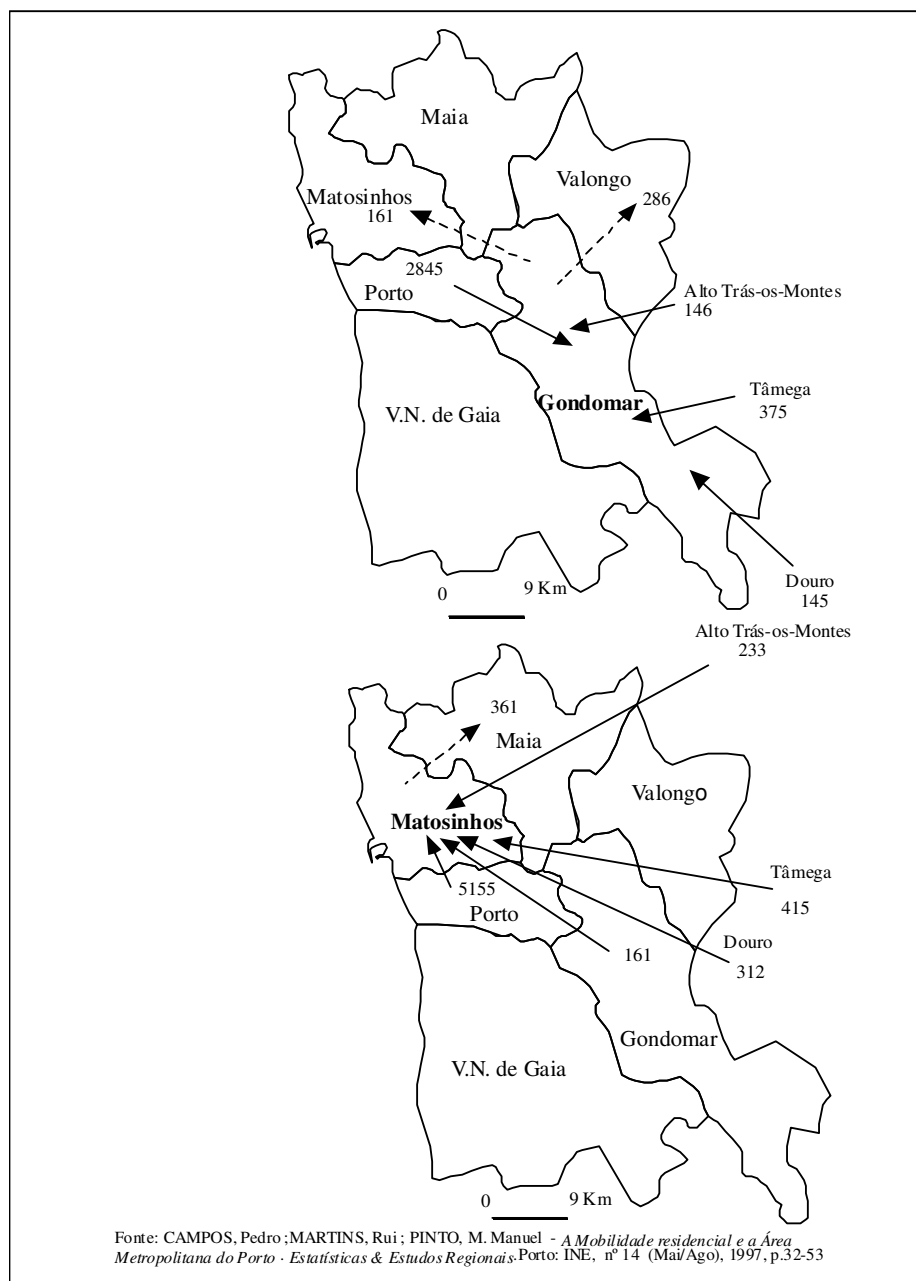


Fig. 35 a - Mobilidade da População nos Concelhos do Grande Porto (Saldos Migratórios 1985/91- principais fluxos)

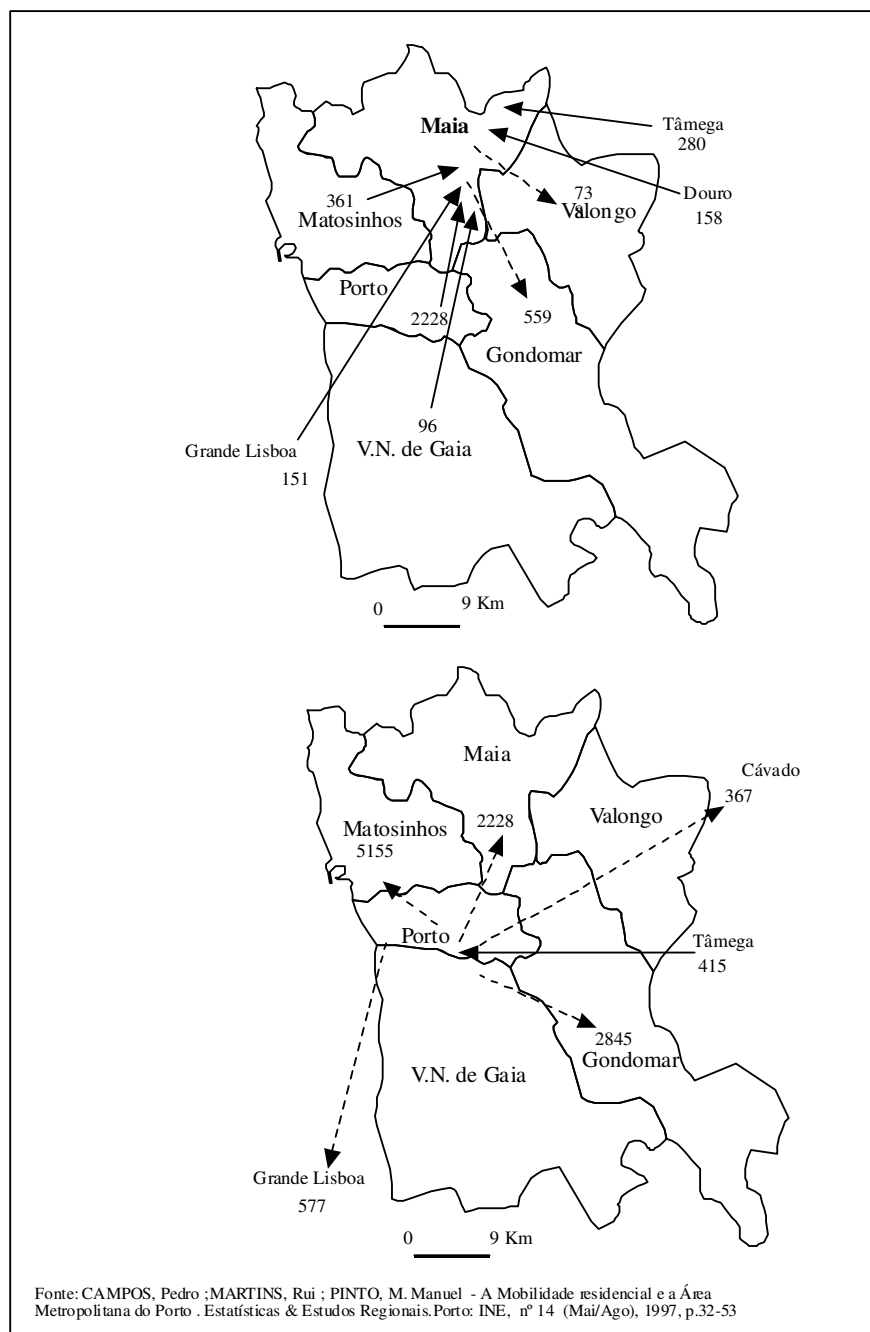


Fig. 35 b - Mobilidade da População nos Concelhos do Grande Porto (Saldos Migratórios 1985/91- principais fluxos)

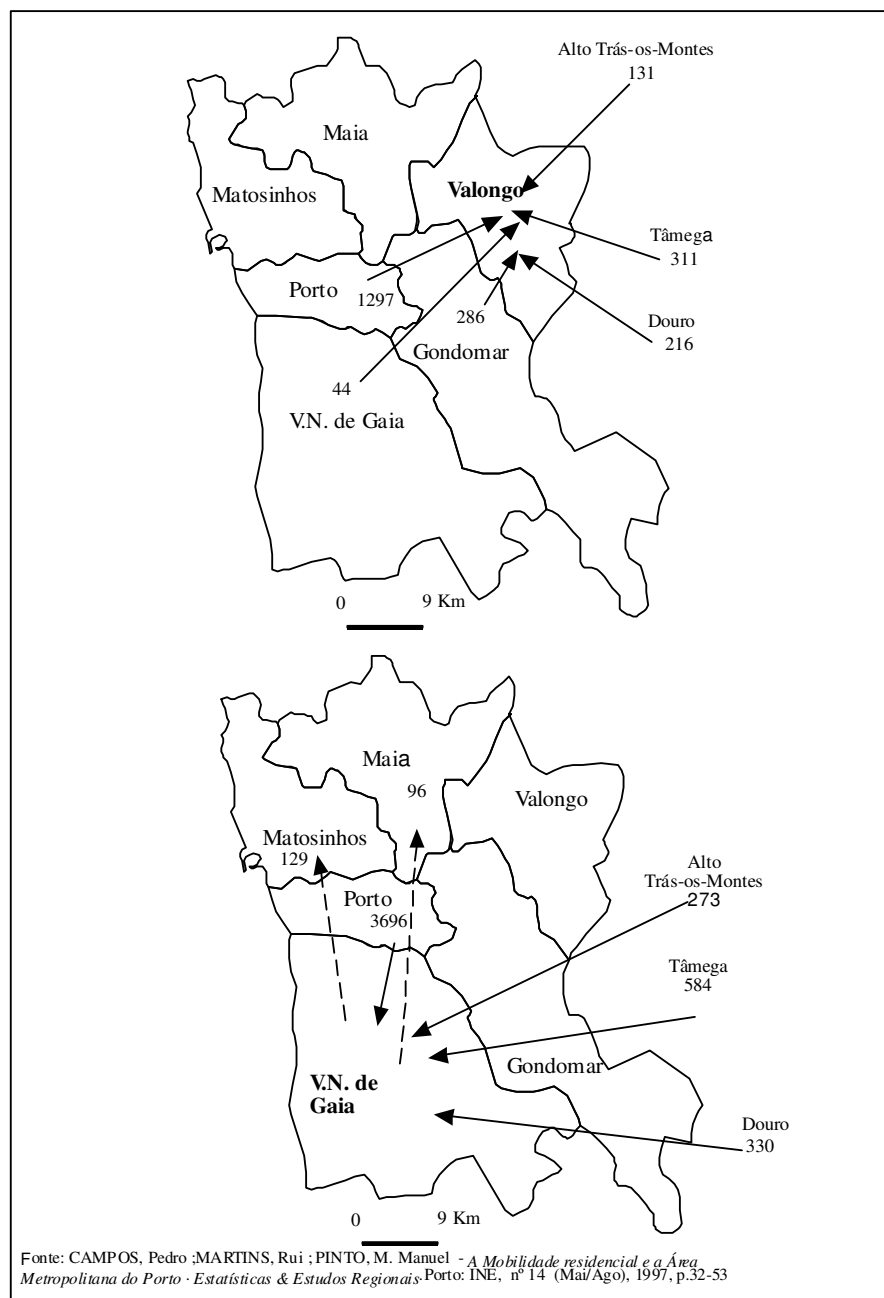


Fig. 35 c - Mobilidade da População nos Concelhos do Grande Porto (Saldos Migratórios 1985/91- principais fluxos)

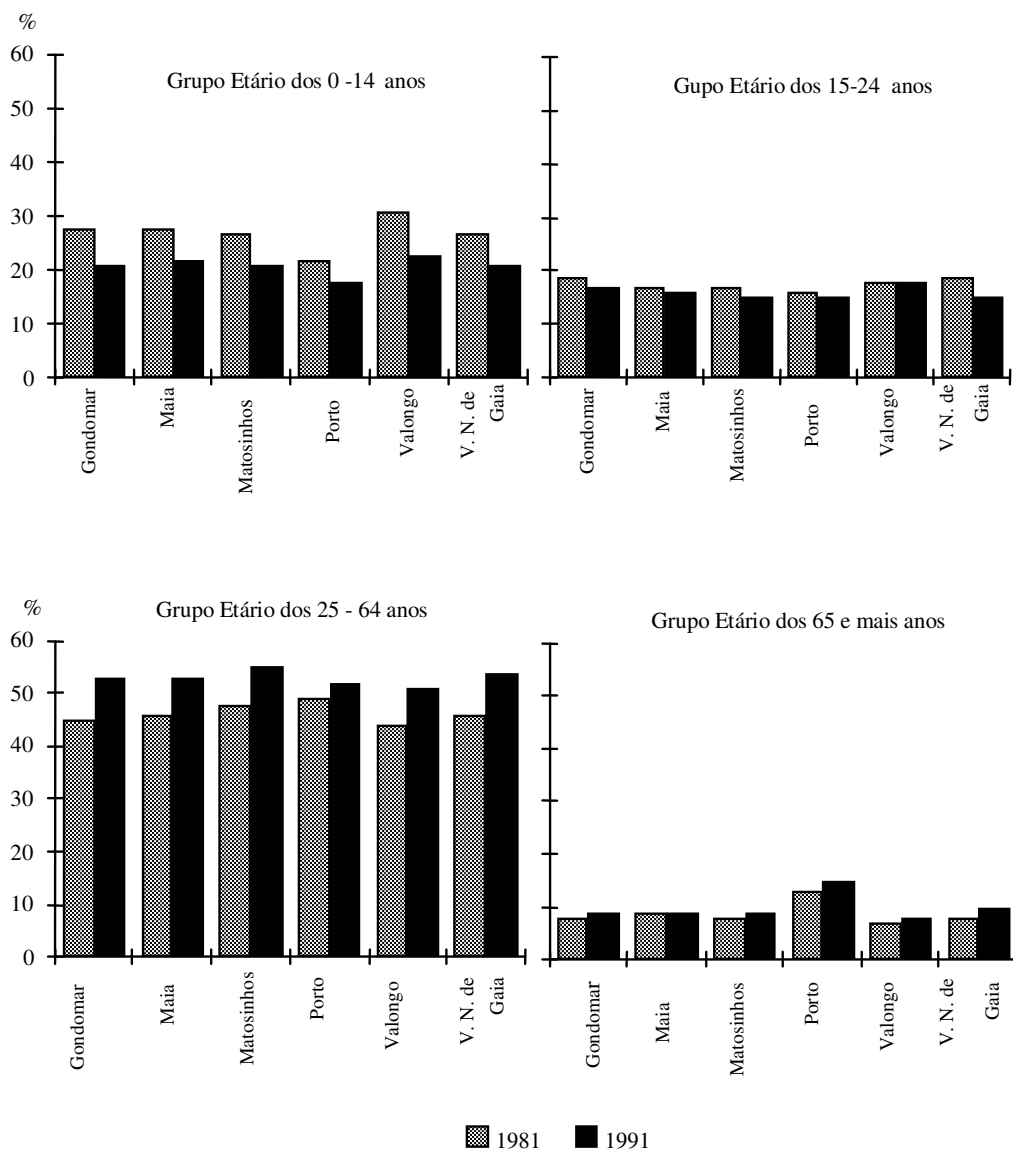
Quadro 51 - População residente segundo as migrações, relativamente a 1989

Concelhos	População Residente 1991	Pop. que não mudou de concelho	Imigrantes no concelho	Imigrantes provenientes de: outro concelho	do estrangeiro
Gondomar	143 178	137 579	3 442	2 908	534
% pop. 91		96,1	2,4	2,0	0,4
Maia	93 151	88 446	3 334	2 803	541
% pop. 91		94,9	3,6	3,0	0,6
Matosinhos	151 682	144 625	4 768	4 269	499
% pop. 91		95,3	3,1	2,8	0,3
Valongo	74 172	70 550	2 424	1 979	445
% pop. 91		95,1	3,3	2,7	0,6
V. N. de Gaia	248 565	239 167	5 822	4 398	1 425
% pop. 91		96,2	2,3	1,8	0,5
Periferia	710 748	680 367	19 790	16 357	3 444
% pop. 91		95,7	2,8	2,3	0,5
Porto	302 472	292 732	6 084	4933	1151
% pop. 91		96,7	2,0	1,6	0,4
Grande Porto	1 013 220	973 099	25 874	21 290	4 595
% pop. 91		96,0	2,5	2,1	0,4

Fonte: INE, XIII Recenseamento Geral da População, 1991

Quanto à estrutura etária da população migrante, no Grande Porto os saldos migratórios da classe 15-24 anos são superiores aos das outras classes. Em cada mil indivíduos residentes em 1991, cerca de 3, com idades entre os 15 e 24 anos, resultam do saldo migratório com outras sub regiões do Norte. Assim, devido às migrações, podemos afirmar que o Grande Porto se está a tornar mais jovem¹², apesar de em termos globais se ter registado um maior aumento da população residente com mais de 25 anos (fig.36).

¹² CAMPOS, Pedro; SALEIRO, Emília. Idem, ib., p. 21.



Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População, 1981 e 1991

Fig. 36 - Estrutura etária da população residente nos concelhos do Grande Porto, pelos grupos etários, nos anos de 1981 e 1991

Na verdade, entre 1981-91, assiste-se, não só, a uma diminuição dos efectivos mais jovens (grupo etário dos 0 aos 14 anos), como ao aumento, embora ligeiro, dos mais idosos (grupo dos 65 e mais anos). A classe etária dos 15 aos 24 anos apresenta uma certa estabilidade, enquanto que o grupo etário dos 25 aos 64 anos aumenta significativamente. Saliente-se, particularmente, o caso da cidade do Porto, que apresenta um duplo envelhecimento (diminuição do grupo dos mais jovens e aumento

dos mais velhos)¹³, situação que parece estar a agravar-se, apresentando a cidade em 1996¹⁴, 17,8% da população residente com idades superiores a 65 anos e 14,3 % com idade inferior a 15 anos.

No que toca às características evolutivas da população activa, verifica-se que esta acompanha o padrão descentralizado observado para a população residente. A percentagem de população activa residente no Porto, relativamente ao total da população do Grande Porto, evolui de 45% em 1960, para 29% em 1991 (quadro 52 a)), correspondendo a variação percentual no período de 1960/91 a 4% no concelho do Porto e a 109% nos concelhos periféricos. Entre 1991 e 1996, a cidade do Porto apresenta um decréscimo de 5,7% na sua população activa residente, residindo na periferia exterior 67,0% dos activos, enquanto que apenas 27, 3% residiam na periferia central e 5,7 % no núcleo central¹⁵.

Relativamente aos principais sectores de actividade (quadros 52 b, 53 e 54), denota-se que tanto o sector secundário, como o terciário, são responsáveis por aquele crescimento excêntrico, embora o sector terciário apresente uma maior importância.

Importa ainda salientar que o aumento do sector terciário no Grande Porto, é acompanhado pela progressiva periferização dos seus agentes sociais. Em 1991 a cidade do Porto apenas retém 36% da população do terciário residente no Grande Porto, situação que contribui para ampliar a funcionalidade residencial dos concelhos periféricos, uma vez que estes passam a ter a posição de liderança, com 64% da população afectada ao sector terciário residente no Grande Porto (quadro 54).

¹³ Para uma análise mais pormenorizada do envelhecimento na AMP, ver ESTEVES, António Joaquim; PINTO, José Madureira - *O Envelhecimento na Área Metropolitana do Porto. Estatísticas & Estudos Regionais*, Porto: INE, Direcção Regional do Norte, nº 14 (Maio/Agosto 1997), p.22-30.

¹⁴ INE - *Inquérito à População Residente no Concelho do Porto - 1996*. Porto: Direcção Regional do Norte, (polic.).

¹⁵ INE - Idem Ib.

Quadro 52 a)- Evolução da população activa total no Grande Porto

	1960		1970		1981		1991	
	Absoluta	%	Absoluta	%	Absoluta	%	Absoluta	%
Periferia	159 010	55,4	188 915	59,5	268 370	65,7	332 043	71,3
Porto	128 261	44,6	128 805	40,5	140 166	34,3	133 666	28,7
Grande Porto	287 271	100	317 720	100	408 536	100	465 709	100
	Variação 60/70		Variação 70/81		Variação 81/91		Variação 60/91	
	Absoluta	%	Absoluta	%	Absoluta	%	Absoluta	%
Periferia	29 905	18,8	79 455	42,1	63 673	23,7	173 033	108,8
Porto	544	0,4	11 361	8,8	- 6 500	- 4,6	5 405	4,2
Grande Porto	30 449	10,6	90 816	28,6	57 173	13,9	178 438	62,1

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População

Quadro 52 b) - Posicionamento relativo dos três sectores de actividade

	1960			1970			1981			1991		
	Prim.	Sec.	Terc.	Prim.	Sec.	Terc.	Prim.	Sec.	Terc.	Prim.	Sec.	Terc.
Periferia	13,6	58,1	27,7	6,1	58	33	2,9	55,8	41,2	1,5	48,3	55,6
Porto	1,2	40,5	58,1	0,8	35,7	61,8	0,4	32,8	66,7	0,3	29,2	70,4
Grande Porto	8,1	50,2	41,3	3,9	48,9	44,7	2,7	47,9	49,9	1,1	42,8	59,8

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População

Quadro 53 -Evolução da população activa do sector secundário

	1960		1970		1981		1991	
	Absoluta	%	Absoluta	%	Absoluta	%	Absoluta	%
Gondomar	18 120	12,5	21 265	13,6	28 219	14,4	29 085	14,5
Maia	13 647	9,4	16 800	10,8	22 933	11,7	25 135	12,6
Matosinhos	20 401	14,1	24 850	15,9	32 596	16,6	31 962	16,0
Valongo	6 467	4,5	8 970	5,7	15 144	7,7	17 546	8,8
V. N.de Gaia	33 783	23,4	37 600	24,1	50 798	25,9	56 729	28,4
Periferia	92 418	64,0	109 485	70,4	149 690	76,5	160 457	80,4
Porto	51 905	36,0	45 975	29,6	45 956	23,5	39 097	19,6
Grande Porto	144 323	100	155 460	100	195 646	100	199 554	100
	Variação 60/70		Variação 70/81		Variação 81/91		Variação 60/91	
	Absoluta	%	Absoluta	%	Absoluta	%	Absoluta	%
Periferia	17 067	18,5	40 205	36,7	10 767	7,2	68 039	73,6
Porto	- 5 930	- 11,0	-19	- 0,04	- 6 859	- 14,9	- 12 808	- 24,7
Grande Porto	11 137	7,7	40 186	25,9	3 908	6,8	55 231	38,3

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População

Quadro 54 - Evolução da população activa do sector terciário

	1960		1970		1981		1991		
	Absoluta	%	Absoluta	%	Absoluta	%	Absoluta	%	
Gondomar	6 774	5,7	12 335	8,7	22 626	11,1	35 636	13,6	
Maia	4 410	3,7	6 315	4,4	11 911	5,8	19 264	7,4	
Matosinhos	11 358	9,5	14 320	10,1	24 392	11,9	37 403	14,3	
Valongo	2 958	2,5	4 155	2,9	10 584	5,2	16 696	6,4	
V. N.de Gaia	18 551	15,6	22 260	15,7	41 073	20,1	57 609	22,1	
Periferia	44 051	37,1	62 385	43,9	110 586	54,2	166 608	63,9	
Porto	74 560	62,9	79 630	56,1	93 541	45,8	94 165	36,1	
Grande Porto	118 611	100	142 015	100	204 127	100	260 773	100	
	Variação 60/70		Variação 70/81		Variação 81/91		Variação 60/91		
	Absoluta	%	Absoluta	%	Absoluta	%	Absoluta	%	
	Periferia	18 334	41,6	48 201	77,3	5 022	50,6	122 557	278,2
	Porto	5 070	6,8	13 911	17,5	624	0,7	19 605	26,3
	Grande Porto	23 404	19,7	62 112	43,7	56 646	27,8	142 162	119,8

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População

Atendendo aos dados dos quadros 53 e 54, verifica-se que ao longo dos anos 70 a evolução da população activa nos concelhos periféricos é, nitidamente, liderada pelo sector terciário. A terciarização surge, assim, como a característica dominante da evolução da população activa do Grande Porto, sendo mais intensa nos anos 70. O sector terciário atinge uma posição de liderança em 1991, absorvendo 60% dos activos residentes no Grande Porto (quadro 52 b)).

Relativamente à distribuição do emprego, e no que toca à indústria, embora o Porto mantenha, de 1959 a 1991, o primeiro lugar na hierarquia concelhia do emprego industrial existente no Grande Porto¹⁶, nota-se igualmente, um desempenho industrial significativo dos concelhos periféricos, destacando-se o sector têxtil/vestuário e do calçado/couro, assim como, as indústrias de alimentação, bebidas e tabaco, e as indústrias metalúrgicas de base.

A consolidação da indústria nos concelhos periféricos ao Porto, ao longo dos anos 50/60, como já salientamos no capítulo anterior, deve-se quer a um tecido industrial relativamente diversificado (ainda que o sector têxtil e do vestuário sejam os dominantes), assente em empresas de pequena dimensão, quer ainda, pela existência de complexos produtivos de forte concentração sectorial e espacial, apoiada em empresas

¹⁶ Refira-se que, segundo dados do INE, de 1994, obtidos a partir da Base Portuguesa de Estabelecimentos e Empresas (BELEM) o Porto concentrava, naquele ano, 30% das empresas industriais do Grande Porto, seguido dos concelhos V.N. de Gaia, com 23,6%, Gondomar com 14,2%, Matosinhos, com 13,4%, Maia, com 12,2% e Valongo, com 6,4%.

de uma certa dimensão, nomeadamente, a indústrias de alimentação (torrefação de café, conservas e lacticínios) e madeiras (destacando-se a empresa Jomar-Madeiras e Deivados, SA, uma das 1000 maiores empresas portuguesas) no concelho de Matosinhos, as de madeira e mobiliário em Gondomar e em V. N. de Gaia, a indústria de máquinas eléctricas, material de transporte (destacando-se a Salvador Caetano e a Camo) e fabricação de produtos metálicos e não metálicos (caso da Cerâmica de Valadares)¹⁷.

Ainda durante os anos 50, ganham também uma certa expressão, no conjunto do Grande Porto, as indústrias associadas a sectores modernos da economia, caso das indústrias pesadas (química e metalúrgica), situação que "se coaduna com as características fundamentais que regulam a expansão industrial em curso nos anos 50"¹⁸.

Assiste-se a partir de finais dos anos 50, a uma descentralização espacial do emprego industrial a partir da cidade do Porto, sobretudo das unidades de elevada dimensão produtiva e financeira (como os sectores químico, metalo-mecânico e eléctrico)¹⁹, assim como, uma maior dispersão, pelos concelhos periféricos, das indústrias tradicionais, de mão-de-obra intensiva e onde a subcontratação adquire um maior significado, como é o caso do aumento das indústrias têxtil e vestuário, na Maia, Valongo e Gondomar. Situação esta, decorrente, essencialmente de uma melhoria geral da acessibilidade resultante, da construção da ponte da Arrábida e troço sul da A1, da Via Rápida e Via Norte/EN14, no sector norte, além da consolidação do porto de Leixões, implantação do aeroporto, em Pedras Rubras e do terminal de carga do Freixieiro. Refira-se, aliás, que o concelho da Maia apresenta-se como o mais favorecido pelo dinamismo industrial recente, ao que não será estranho a sua melhor acessibilidade ao aeroporto, mas sobretudo devido a uma política agressiva na oferta de

¹⁷ Para um análise mais pormenorizada, ver VÁZQUEZ, Isabel Breda - *O processo de suburbanização no Grande Porto...*, p. 241-259 e p. 301-311 e PLANUN, Acessorias e Projectos Lda; Centro de Estudos Aplicados da Universidade Católica; Instituto Nacional de Engenharia e Sistemas de Computação; QUATERNAIRE – Portugal - Recursos Humanos - *Estudo Sócio-Económico da Área Metropolitana do Porto*. Porto: Relatório Temático - Dinâmica Industrial, 1993 (polic.).

¹⁸ VÁZQUEZ, Isabel Breda. *Idem ib*, p. 249 e como refere esta autora, devido, essencialmente, à Lei de Fomento e de Reorganização Industrial (Lei nº 2005 de 1945).

¹⁹ A lógica de localização destas indústrias está sujeita à procura de boa acessibilidade, à obtenção de economias de escala, fazendo um uso mais intensivo do solo e necessidades de uma maior visibilidade, nomeadamente, quando as funções administrativas e de direcção não são inteiramente separadas das de produção, condicionantes estas, que explicam a sua concentração nos concelhos mais ocidentais, Matosinhos, Maia e Porto, onde os acessos aos terminais portuário e aeroportuário e à rede viária são melhores.

loteamentos industriais (zona industrial Maia I em Gemunde e Maia II - Alfena criadas em 1974)²⁰.

Na verdade, se o Porto, absorvia nos finais da década de 50 quase metade do emprego industrial do Grande Porto, nas últimas três décadas tem-se assistido a um processo de desindustrialização a favor dos concelhos periféricos, assim, em 1959, o Porto contava com 6 5571 activos na indústria, em 1971, com 65 542 e em 1984, passa para 35 883²¹. "No entanto, a importância do emprego industrial continua a ser superior ao verificado em metrópoles de semelhante dimensão, nas quais a mobilidade da indústria apresentou maiores expressões"²².

Com efeito, em termos de evolução do emprego, no período de 1959 a 1984, para além do decréscimo da cidade do Porto, os concelhos periféricos apresentam comportamentos diferenciados. Enquanto os de industrialização mais antiga (V.N de Gaia e Matosinhos) vêm aumentar o número de postos de trabalho no primeiro período 1959/1971, respectivamente valores de 60,6% e 71,1%, para depois perderem emprego no período seguinte 1971/1984 (respectivamente menos 23,3% e menos 18,9%), os concelhos de Gondomar e Valongo, apresentam também um ritmo de crescimento positivo entre 1959/71, ainda que inferior aos daqueles (respectivamente, 34,9% e 55,4%), passando este depois para negativo, isto é, perdem emprego, (respectivamente, menos 18,3% e menos 6,5%). Somente o concelho da Maia, apresenta em todo o período valores positivos, respectivamente 168,6% e 46,9%, sendo aliás, como já referimos, o concelho que mais cresce em termos de emprego industrial.

No que toca à evolução mais recente, período de 1985 a 1991, segundo os dados do Ministério do Emprego e Segurança Social (MESS)²³, verifica-se que o modelo descrito acima, longe de ter conhecido um apagamento em anos recentes, terá mesmo reforçado a sua implantação, sobretudo nos concelhos periféricos, onde se observa um

²⁰ Esta oferta de loteamentos industriais, inicia-se no Grande Porto, com a criação da zona industrial de Ramalde em 1962, seguida depois da zona industrial de Campanhã também de 1962 e do Freixieiro (em Matosinhos) de 1966. Somente depois de 1974, na sequência do Plano Regional do Porto e dos Planos Gerais de Urbanização, este processo é desencadeado nos restantes concelhos periféricos (ver o quadro da p. 100 em MARQUES, Teresa Sá - *A Industrialização na coroa metropolitana do Porto*. In Texto de apoio às saídas de estudo à Área Metropolitana do Porto, VI Colóquio Ibérico de Geografia. Porto: Instituto de Geografia da FLUP, 1992).

²¹ Dados relativos ao Inquérito Industrial de 1959 e Recenseamentos Industriais de 1971 e 1984, publicados pelo INE.

²² MARQUES, Teresa Sá, op. cit. p.94.

²³ Apresentados em OLIVEIRA, Carlos - *A Estrutura Empresarial da Área Metropolitana do Porto*. Estatísticas & Estudos Regionais. Porto: INE, Direcção Regional do Norte, nº 10 (Jan./Abr. 1996), p.70-77.

aumento bastante significativo do número de empresas pertencentes ao grupo de actividades CAE 32 (têxtil, vestuário, calçado e couros), situação que é muito significativa atendendo a que no mesmo período, este sector foi o que se apresentou como mais dinâmico²⁴.

Os dados do MESS salientam por um lado, o crescimento mais acentuado do número de empresas industriais nos concelhos periféricos localizados a Nordeste, Gondomar (com uma variação do número de empresas entre 1985/91 de 314 empresas, correspondendo a uma variação relativa de 47,6%), Valongo (com 124, correspondendo a 48,7%) e Maia (com 144, correspondendo a 38,7%), e por outro, valores comparativamente mais reduzidos observados nos municípios que apresentam uma estrutura industrial mais antiga, casos de Matosinhos (com 152 empresas e uma variação relativa de 37,3%) e V. N. de Gaia (com 247 empresas, correspondendo a uma variação percentual de 26,4%), sendo que na cidade do Porto essa variação é mesmo negativa (menos 23 empresas).

Relativamente ao emprego no sector terciário este permaneceu muito mais concentrado, na cidade do Porto, ao longo dos anos 60 e 70, do que o secundário²⁵. É só na segunda metade dos anos 70, que se começam a verificar movimentos de deslocação do emprego terciário, situação que se intensifica nas décadas seguintes, fruto da autonomia municipal, do aumento da procura gerada pela descentralização da população e indústria, que explicam a dispersão pela periferia de actividades mais rotineiras e banalizadas, como as comerciais (tanto retalhistas como também as grossistas), as de transporte, armazenagem²⁶, restauração e serviços sociais e pessoais,

²⁴ Ver também, a análise desenvolvida em MARQUES, Teresa Sá, op. cit e PLANUN, Acessorias e Projectos Lda, op. cit. Refira-se contudo, que nos anos 90 começa-se a fazer sentir alguns sintomas de crise, sobretudo nas indústrias têxteis, o que se tem traduzido numa diminuição do emprego nestas indústrias.

²⁵ Ver a este propósito a análise desenvolvida em CCRN - *Área Metropolitana do Porto: Problemas e Prioridades*. Porto, 1987; FERNANDES, José Alberto Rio - *Porto Cidade e Comércio*. e para o caso específico do sector dos serviços, DOMINGUES, Álvaro - *Serviços às Empresas: Concentração Metropolitana e Desconcentração Periférica (o contraponto entre a Área Metropolitana do Porto e as áreas periféricas de industrialização difusa do Noroeste Atlântico de Portugal Continental)*. Porto: FLUP. Tese de Doutoramento, 1993.

²⁶ Quer as actividades comerciais grossistas, como as de transportes e armazenagem, apresentam uma localização tangencial aos grandes eixos e nós de circulação rodoviária, principalmente nos concelhos de Matosinhos, Maia (estes melhor posicionados face à rede viária estruturante e pela proximidade ao terminal da TIR, porto de Leixões e Aeroporto) e V.N de Gaia.

além da implantação de grandes superfícies comerciais (hipermercados e centros comerciais²⁷), estas a partir da segunda metade dos anos 80.

Quanto ao terciário superior, (os serviços mais avançados e que exigem uma maior qualificação profissional e maior inovação ao nível dos processos e técnicas - classe 8 da CAE), encontra-se localizado na cidade do Porto, destacando-se a sua concentração na Baixa Portuense e no novo centro da Boavista, que se afirma ao longo dos anos 70 e 80, como alternativa àquele²⁸, localizando-se aí os serviços financeiros, os seguros e os de consultadoria empresarial. Contudo, a partir de meados dos anos 80, verifica-se uma certa desconcentração destes tipos de serviços, particularmente, de alguns ramos como as operações sobre imóveis (classe CAE 831) e alguns serviços prestados às empresas mais rotineiros (classe CAE 832), para os concelhos de Matosinhos, V.N. de Gaia e Maia.

Mais recentemente, no interior da cidade do Porto, evidencia-se um novo movimento de deslocação do terciário superior, principalmente, das sedes de algumas grandes empresas, bancos, companhias de seguros, serviços financeiros e de consultadoria, em direcção à Foz, ocupando, alguns dos antigos palacetes aí existentes. Este movimento voluntário, ao contrário do ocorrido com a realocação dos usos habitacional e industrial, em grande parte forçados a mudar-se por não poderem competir com o comércio e serviços, parece resultar, de uma procura de espaços dotados de maior qualidade ambiental, tornando-se esta um factor de competição crescente entre este tipo de serviços e a habitação de gama alta.

Concluindo, podemos afirmar que o período que medeia entre os anos 60 e 91, é caracterizado por uma descentralização crescente da população, a partir da cidade do Porto e em direcção aos concelhos periféricos, ganhando força os movimentos populacionais no interior do Grande Porto, uma vez que, na década de 80, diminui a capacidade atractiva desta área face aos movimentos internos ao País. Assim, os concelhos periféricos passam a ser os preferidos como local de residência da população do Grande Porto.

²⁷ Estes, apresentam igualmente, uma localização tangencial aos nós e vias rodoviárias principais, localizando-se, nos concelhos de Matosinhos, Maia e V. N. de Gaia.

²⁸ Fruto das melhores condições de acessibilidade, menor congestionamento, melhores condições de estacionamento automóvel e construção de novos produtos imobiliários (edifícios de escritórios e mistos, com escritórios, centro comercial, áreas de lazer, etc.). Ver a este propósito DOMINGUES, Álvaro - *Porto-Cenários de uma Metrópole Policêntrica*. Porto: Instituto de Geografia da FLUP, VI Colóquio Ibérico de Geografia, Texto de apoio às saídas de estudo Área Metropolitana do Porto, 1992.

Em termos de estrutura etária, verifica-se um progressivo envelhecimento da população²⁹, devido quer à diminuição da população mais jovem, quer ao aumento da população com mais de 25 anos. Quanto à população activa, em termos globais diminui drasticamente a população afectada ao sector agrícola (8,1% em 1960 e 1,1% em 1991) diminui ligeiramente o sector secundário (50,2% em 1960 e 42,8% em 1991) enquanto que o sector terciário aumenta significativamente (41,3% em 1960 e 60% em 1991). Este panorama parece ter continuado, conforme os dados do Inquérito ao Emprego de 1995 do INE o comprovam (quadro 55).

Quadro 55 - Emprego por Sector de Actividade, 1991 e 1995

Sectores de Actividade	AMP 1991	AMP 1995
Indústria e Construção	44%	31%
Serviços Comerciais	33%	42%
Outras Actividades (incl. Agr.)	23%	27%

Fonte: Adaptado de SALEIRO, Emília; TORRES, Sónia - *Alguns números para avaliação do emprego e desemprego na Área Metropolitana do Porto*. Estatísticas e Estudos Regionais, nº10 (Jan/Abr 1996), p.62.

²⁹ Esta tendência é também manifestada ao nível do país e ao nível europeu. Ver, entre outros, ROSA, Maria João V. - *O envelhecimento da população portuguesa*. Cadernos do Público, nº 3 (1996) e CARRILHO, Maria José - *O processo de envelhecimento em Portugal: que perspectiva?*. Estudos Demográficos. Lisboa: INE, nº 31 (1993).

5.3 - Características da residência e do povoamento

Como salientamos no início deste capítulo, o dinamismo demográfico do Grande Porto, entre 1960 e 1991, é maior nos concelhos periféricos do que na cidade do Porto, dando continuidade à tendência de descentralização residencial que se tem vindo a manifestar na área em estudo, a qual pode ainda ser confirmada pelos dados do quadro 56.

Quadro 56 - Evolução do número de alojamentos clássicos ocupados

Concelhos	Alojamentos Clássicos Ocupados				Variaç. dos Aloj. Clás. Ocup. (%)		
	1960	1970	1981	1991	1960/70	1970/81	1981/91
Gondomar	19 932	23 860	32 989	40 694	19,7	38,2	23,4
Maia	13 529	15 000	20 543	26 220	10,8	36,9	27,6
Matosinhos	20 813	26 050	35 692	44 722	25,1	37,0	25,3
Valongo	7 224	8 975	15 466	20 111	24,2	72,3	30,0
Vila N. de Gaia	38 390	43 105	58 383	72 260	12,3	35,4	23,8
Total da Periferia	99 888	116 990	163 073	204 007	17,1	39,4	25,1
Porto	77 204	75 450	90 288	94 670	- 2,3	19,6	4,9
Grande Porto	172 092	192 440	253 361	298 677	11,8	31,6	17,9

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População

No que toca à distribuição dos alojamentos por freguesias, para o período de 1960-81 (fig. 37), verifica-se que, para a cidade do Porto, as freguesias centrais apresentam as taxas de variação mais baixas (menos de 15%), enquanto que as freguesias de Aldoar, Ramalde e Lordelo do Ouro apresentam taxas superiores a 50%, tal como, aliás, acontece relativamente à população residente (ver fig. 31). Confirma-se, assim, a descentralização residencial, a qual se alarga às freguesias dos concelhos periféricos, destacando-se, particularmente, um conjunto de freguesias situadas na faixa litoral, quer a Norte, quer a Sul do Douro com as variações mais altas (superiores a 50%). Para além deste conjunto, encontram-se outras com taxas elevadas, situadas mais no interior, como é o caso de Ermesinde e Alfena (concelho de Valongo), Vermoim, Maia e Gueifães (concelho da Maia), Rio Tinto, Fânzeres e S. Cosme (concelho de Gondomar) e Mafamude, Vilar de Andorinho e Canelas (concelho de Vila Nova de Gaia).

Relativamente ao período seguinte (1981/91), de uma maneira geral a variação do número de alojamentos é menor do que o do período anterior em todas as freguesias, contudo, acentua-se a perda de alojamentos nas freguesias do Porto, a favor das freguesias periféricas, destacando-se alguns eixos, o litoral a Norte e a Sul do Douro, o eixo da A1 (freguesias de Vilar do Paraíso, Vilar de Andorinho - em Vila Nova de Gaia e Gueifães, Maia e Barca - na Maia) e o da A4/IP4 (freguesias de Ermesinde, Valongo e Alfena - em Valongo).

No geral, o comportamento intra-concelhio, do conjunto de concelhos periféricos à cidade do Porto, no que toca aos alojamentos é marcado pela vitalidade das freguesias mais próximas da cidade e das sedes concelhias, com prolongamentos radiais ao longo da faixa costeira a Norte e a Sul.

Relativamente às características do povoamento (quadro 57), verifica-se uma densificação progressiva dos núcleos populacionais de pequena dimensão, que chegam mesmo a apoiar a expansão territorial dos lugares de maior dimensão (maior ou igual a 10000 hab.), originando uma imagem territorial (fig. 38) em mancha mais ou menos contínua e estrelada, orientada pela rede viária existente. Nessa imagem territorial destacam-se os eixos rodoviários principais, que suportam a rede de transportes públicos e os nós ferroviários, como é o caso das manchas populacionais de Rio Tinto, Sra da Hora e Ermesinde.

É, portanto, nítida a tendência para a concentração da população em lugares mais populosos, expressa no facto de 86,6% da população residente no Grande Porto em 1991, corresponder a lugares com mais de 500 habitantes, enquanto que em 1960 esse valor era de 71,7%. Por outro lado, há a considerar que o grande número de lugares recenseados se deve, em grande parte, à conservação da independência toponímica de cada lugar, embora na realidade muitos deles constituam já, entre si, aglomerações de tecido urbano contínuo, sendo praticamente impossível demarcar-se os seus limites geográficos.

Assim, a expansão demográfica até meados dos anos 80, não introduz rupturas significativas nas modalidades tradicionais de estruturação do povoamento, na verdade, o crescimento residencial periférico processa-se através da expansão dos aglomerados populacionais rurais antigos e não pela criação de bairros novos, cujo perfil arquitectónico contrasta, radicalmente, com aquelas formas de povoamento.

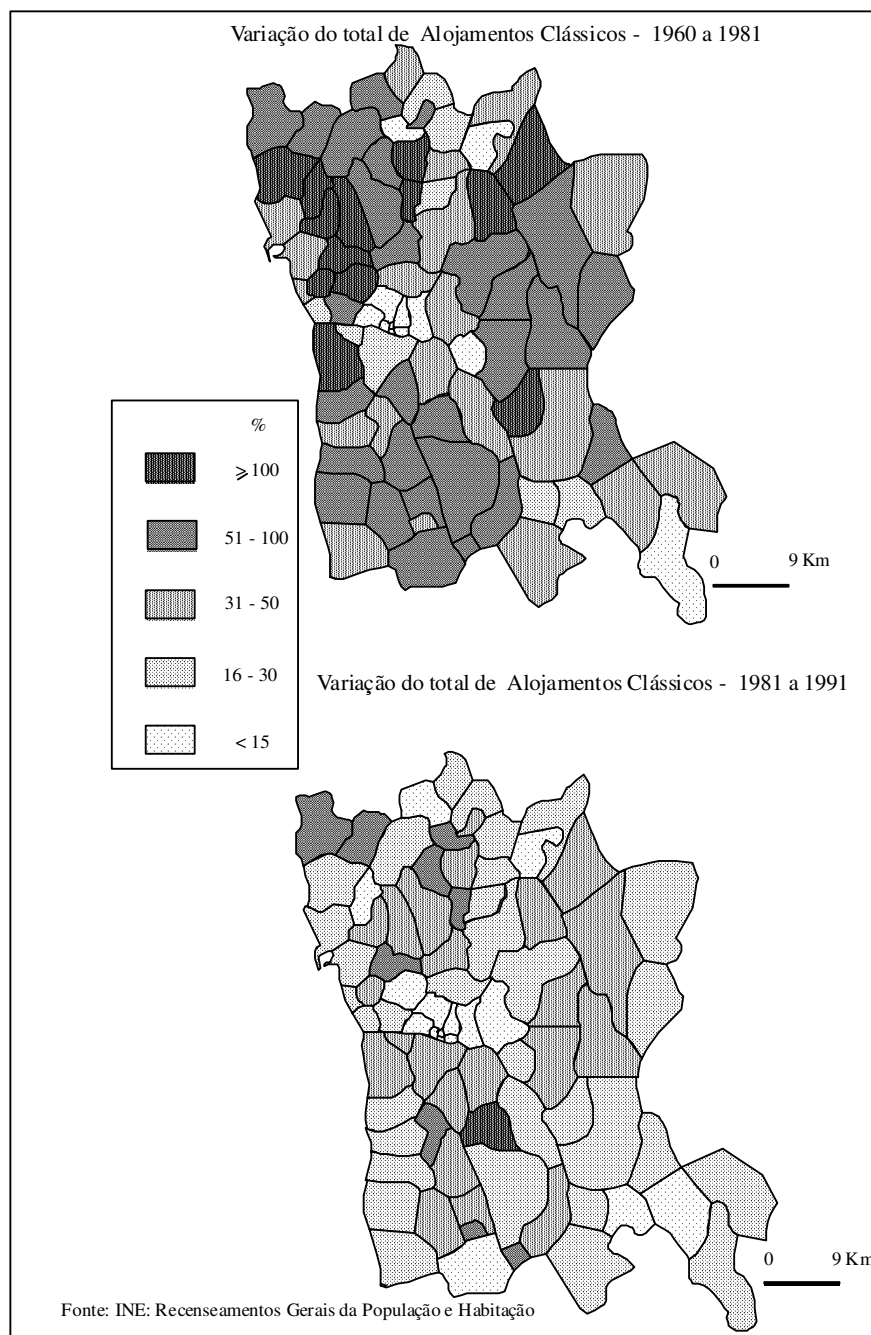


Fig. 37 - Varição do total dos Alojamentos Clássicos, 1960/81 e 1981/91

Esta situação deve-se, essencialmente, como veremos mais adiante, ao predomínio da promoção habitacional por iniciativa das famílias, cuja forma de promoção é a moradia individual. No entanto, a partir de meados dos anos 80, parece começar a esboçar-se uma alteração das formas de povoamento, resultante, quer da alteração do tipo de promotor, quer das tipologias habitacionais, ganhando força as empresas de construção e as urbanizações constituídas por conjuntos de edifícios mais altos,

possuindo arruamentos internos próprios, que, em alguns casos, constituem autênticos *enclaves*¹.

Quadro 57 - Evolução do tipo de povoamento, 1960 a 1991

Concelhos	< 500 hab. + isol.		População concentrada em lugares de:							
	Abs.	%	500-2000 hab. Abs.	%	2000-5000 hab. Abs.	%	5000-10000 hab. Abs.	%	≥ 10000 hab. Abs.	%
<u>ano de 1960</u>										
Gondomar	21 112	23,8	21 611	25,5	8 694	10,3	12 144	14,4	22 038	26,0
Maia	26 080	48,6	18 257	34,4	3 852	7,2	5 454	10,2	-	-
Matosinhos	12 838	14,1	22 793	25,1	8 404	9,2	9 288	10,2	37 697	41,4
Valongo	12 938	38,9	4 997	14,7	4 638	13,9	-	-	10 827	32,5
V. N. de Gaia	51 901	33,0	49 858	31,7	4 814	3,1	5 045	3,2	45 739	29,0
Total	123 869	29,5	11 716	28,0	30 402	7,2	31 931	7,6	116 298	27,7
<u>ano de 1981</u>										
Gondomar	17 951	13,7	48 946	37,7	32 790	25,1	-	-	31 064	23,8
Maia	6 075	7,4	6 890	8,4	21 200	26,0	20 991	25,7	26 523	32,5
Matosinhos	11 511	8,4	52 001	38,1	29 498	21,6	5 671	4,2	37 817	27,7
Valongo	14 435	22,5	20 419	31,8	7 647	11,8	1 588	18,0	10 145	15,8
V.N. de Gaia	45 634	20,2	71 639	31,6	14 604	64,5	13 109	5,8	81 345	35,9
Total	95 606	15,0	199 895	31,3	105 739	16,5	51 359	8,0	18 694	29,2
<u>ano de 1991</u>										
Gondomar	16 455	11,9	53 933	39,0	24 050	17,4	9 651	6,9	33 965	24,6
Maia	28 042	30,1	31 290	33,5	7 934	8,5	25 885	27,7	-	-
Matosinhos	3 441	2,3	28 917	19,0	24 972	16,5	11 497	7,6	82 855	54,6
Valongo	16 853	22,7	24 610	33,2	21 247	28,6	11 462	15,5	-	-
V.N. de Gaia	29 050	11,7	50 765	20,4	23 688	9,5	20 458	8,2	124 868	50,1
Total	93 841	13,3	189 515	26,8	101 891	14,4	78 953	11,2	241 688	34,2
<u>Variac. 1960/91</u>										
Gondomar	3 657	18,2	32 322	149,6	15 356	176,6	-2 493	-20,5	11 927	54,1
Maia	1 962	7,5	13 033	71,3	4 082	105,9	20 431	354,6	-	-
Matosinhos	9 397	73,2	6 124	26,8	16 568	197,1	2 209	23,8	45 161	119,8
Valongo	3 915	30,3	19 713	402,5	16 609	358,1	-	-	-	-
V.N. de Gaia	-22 851	-44,0	907	1,8	18 874	392,0	15 413	305,5	79 129	173,0
Total	-30 028	-24,2	72 099	61,4	71 489	235,1	47 022	147,3	125 390	107,8

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População

Importa agora avaliar quais os mecanismos responsáveis por esta descentralização espacial da residência e as condições habitacionais das famílias, destacando as alterações entretanto ocorridas.

¹ Como, por exemplo, os condomínios de luxo, os empreendimentos mistos (com superfícies comerciais, habitação e escritórios), ou até mesmo alguns dos novos bairros sociais em freguesias periféricas, que dado o seu carácter pontual de implantação e a sua não relação com os tecidos que os cercam, introduzem rupturas na continuidade do espaço construído pré-existente. Ver, SALGUEIRO, Teresa Barata - *Cidade Pós-Moderna. Espaço Fragmentado*. *Inforgeo*. Lisboa: Associação Portuguesa de Geógrafos e Ed. Colibri, nº 12/13 (Dez. 1998), p. 225-236.

5.3.1 - A produção de solo edificável e o processo locativo da residência

Como referimos nos pontos anteriores, os concelhos periféricos ao Porto assumiram, após a década de sessenta, um papel essencial de suporte residencial, não só da população local intra metropolitana, como também daquela que veio do exterior. Por um lado, a atracção exercida por esta área urbana-industrial sobre a população dos concelhos rurais do Norte e, por outro lado, a ausência de qualquer planeamento urbano que conseguisse controlar e orientar o crescimento residencial, originou uma expansão urbana em mancha difusa, que foi penetrando as áreas rurais, provocando alterações profundas no padrão territorial dessas áreas periféricas.

De facto, perante a grande procura habitacional, as autarquias não possuíam qualquer mecanismo que permitisse controlar o mercado fundiário nem mesmo investiram, como veremos mais à frente, em habitação social que pudesse dar resposta às necessidades crescentes em termos habitacionais, provocando, por um lado, o aumento do défice habitacional, que afecta principalmente os estratos sociais com um grau de solvência reduzido, e, por outro lado, o aparecimento do mercado ilegal de solos, associado à construção clandestina.

Na verdade, apenas a cidade do Porto vê aprovado em 1962² o seu Plano de Urbanização, o qual estabelece um zonamento da cidade, várias propostas de construção de novas vias e um controle da densidade da edificação³. Esta situação provoca uma valorização do solo na cidade, acentuada sobretudo pela expansão crescente do sector terciário, gerando uma progressiva periferação dos usos menos competitivos, como é o caso da habitação.

² O qual foi posteriormente alterado em 1989, com a aprovação de um novo Plano de Urbanização, posteriormente transformado em Plano Director Municipal, aprovado em 1993, que institui a divisão da cidade em 19 unidades de ordenamento, um novo sistema de circulação rodoviária, implantação do metro de superfície e estabelece os coeficientes de ocupação do solo para cada unidade de ordenamento (cujos valores máximos podem ser 2 m³/ m² de terreno; 5m³/m² e em condições especiais 8m³/ m²).

³ Refira-se que, este Plano, relativamente às áreas mais centrais da cidade, proibia a substituição de imóveis por outros de maior volume, o que criou condições para que alguns investimentos imobiliários de maior vulto se fossem localizar em áreas mais periféricas (R. de Gonçalo Cristovão, R. da Constituição, R. de Camões, entre outras).

Nos concelhos periféricos, apenas as sedes de concelho foram contempladas com planos urbanísticos⁴, circunscritos aos seus perímetros urbanos e áreas de expansão⁵, deixando de fora o território sobre o qual vai recair a pressão do rápido crescimento demográfico, o que contribui para acentuar o diferencial centro-periferia da renda fundiária.

Em face das pressões da expansão urbana, os planos eram precocemente desactualizados, a maioria das vezes mesmo antes de serem aprovados, levando a um desajustamento entre as propostas preconizadas e as solicitações que entretanto iam surgindo sobre o território. Para além disso, introduziram desigualdades em termos de valorização dos terrenos ao considerarem uns passíveis de urbanização e outros não.

O crescimento da periferia foi, assim, sendo orientado pela aplicação de legislação urbanística solta, nomeadamente a que regulamenta o loteamento urbano e o licenciamento municipal de obras particulares. O resultado espacial traduz-se na transformação do espaço rural em loteamentos mais ou menos pulverizados por iniciativa dos agentes imobiliários.

Os planos reforçaram, deste modo, a tendência especulativa e a valorização artificial do solo, provocando o seu próprio incumprimento pela pressão urbanística sentida nas áreas exteriores aos planos. A implantação das infra-estruturas previstas nos planos, normalmente as únicas que eram cumpridas, constituíam também uma forma de valorização e selectividade de certas áreas, contribuindo, directamente, para o aumento de mais-valias de umas em detrimento de outras.

Assim, a promoção privada legal promovida sobretudo pelas empresas de construção (cujo dinamismo se acentua nos anos 80, aliado à reestruturação que então sofre o sector imobiliário), vai incrementar a construção nas áreas bem servidas em termos de infra-estruturas básicas (água e saneamento), de transportes públicos e viários, que garantem por um lado, a sua acessibilidade e, por outro lado, a diminuição dos custos associados à abertura de novos arruamentos e acesso à rede de infra-estruturas básicas. Os seus investimentos canalizam-se, então, quer para certas áreas da cidade (sobretudo dirigida para as camadas sociais com maior poder aquisitivo, dado os altos preços do solo), quer para as áreas periféricas melhor servidas em termos

⁴ Refira-se que alguns deles nunca chegaram a ser superiormente aprovados, inviabilizando assim, em termos práticos, a sua aplicação. Só em meados dos anos 80 começam a ser elaborados os Planos Directores Municipais, os quais contemplam, já, todo o território municipal.

⁵ Ver a este propósito CARDOSO, Abílio - *Área Metropolitana do Porto: problemas e propostas*. In CARDOSO, Abílio - *Do desenvolvimento do planeamento ao planeamento do desenvolvimento*. p.62, quadro 1 (onde o autor faz uma listagem dos Planos de Urbanização e Parciais de Urbanização, que foram aprovados ou simplesmente concluídos, nos vários municípios da AMP, até 1985).

infraestruturais, como é o caso dos principais aglomerados populacionais dos concelhos periféricos, que se constituem, assim, em locais privilegiados de fixação residencial e de actividades de apoio à residência, nomeadamente, o comércio de tipo diário.

As grandes unidades fabris, atraídas por solos a baixo custo em áreas menos des congestionadas, fora da cidade⁶, vão libertar vastas áreas de solo, em áreas dotadas de grande acessibilidade, onde vão ser construídos novos imóveis, dirigidos às classes sociais mais elevadas e com um carácter misto (incluindo não só habitação, mas também comércio e serviços), cujo perfil e volume contrastam com os pré-existentes. Cite-se, a título de exemplo, entre outras, a urbanização o Foco (de finais da década de 60, que ocupa a área da antiga fábrica William Graham, junto à Av. da Boavista), o conjunto J. Pimenta (dos anos 70) e "Mota Galiza" (dos anos 90) (junto ao Jardim da Galiza, que em conjunto com o edifício Pedro Cem ocuparam a área das antigas fábricas da cerveja e têxtil aí existentes), o empreendimento "Les Palaces" (já dos anos 90, onde existia a metalúrgica Ferreirinha), o Centro Comercial da Torrinha (que inclui também habitação e que ocupa a Fábrica da Torrinha, mais conhecida como Fábrica de Fiação e Tecidos do Jacinto⁷), o conjunto residencial da R. Damião de Góis (dos anos 80, anteriormente ocupada pela Fábrica de Fiação Salgueiros), a Fábrica J.C. Andrade (em Lordelo do Ouro, demolida em 1996, onde estão a ser construídos vários edifícios habitacionais), a Fábrica de Fósforos Quinas, (na R. do Progresso, em Lordelo do Ouro, demolida em Julho de 1998, onde se encontra em construção um grande empreendimento imobiliário)⁸ e a Fábrica das Sedas (na R. do Monte dos Burgos, projectada em 1943 por Arménio Losa, onde foi construído um empreendimento misto - centro comercial, escritórios e habitação, nos anos 90 - que manteve, contudo, a fachada da antiga fábrica, que possui um belo exemplar escultório de Augusto Gomes).

Este movimento de substituição da indústria ou ocupação de terrenos livres (através da figura do loteamento urbano), ocorrido nos anos 80, por empreendimentos imobiliários da gama média-alta (muitos deles constituídos por condomínios fechados e

⁶ Refira-se, contudo, que uma das particularidades mais marcantes na evolução histórica da cidade do Porto, relativamente a outras metrópoles europeias, é, sem dúvida, a sua tardia desindustrialização, a qual só começa a ganhar um certo dinamismo a partir de finais dos anos 70. Ver a este propósito MARQUES, Teresa Sá, op. cit.

⁷ Ver a este propósito MAGALHÃES, Maria Madalena - *Aspectos da Industrialização no Porto*. Porto: Instituto de Geografia da FLUP, VI Colóquio Ibérico, p.64-80.

⁸ Sobre o processo de desindustrialização da freguesia de Lordelo do Ouro e da área da Galiza, ver, FERNANDES, José Alberto Rio - *Desindustrialização, terciarização e reestruturação territorial - o caso do Porto* In Actas do Colóquio A Indústria portuense em perspectiva histórica, Porto: CLC-FLUP, 1997, p.445-457.

por conjuntos mistos, incluindo centros comerciais e escritórios), alastra-se aos concelhos periféricos⁹, sobretudo para as áreas de melhor acessibilidade, servidas, quer pelas novas vias rápidas então construídas, quer devido à proximidade a áreas urbanas já consolidadas ou ambientalmente mais qualificadas. A exemplo cite-se, os novos projectos imobiliários residenciais, de Matosinhos Sul (antiga área ocupada pela indústria de conservas de peixe), S. Mamede de Infesta e Senhora da Hora (fundamentalmente por iniciativa de cooperativas de habitação), Águas Santas, Gueifães, Maia e Vermoim (concelho da Maia), dos empreendimentos habitacionais e mistos junto ao nó da Arrábida e nos Carvalhos (em Vila Nova de Gaia) e ao longo da faixa litoral, a Norte e a Sul.

Os pequenos construtores e as famílias de menores recursos financeiros, que não têm acesso a estes terrenos nem às formas de promoção legal (quer privada, quer, social - esta última manifestamente insuficiente) devido aos seus altos preços, vêem-se remetidas para as áreas mais afastadas, onde os terrenos abundam, sendo servidas pela densa rede de caminhos rurais.

Esta situação, como já se salientou no capítulo anterior, é possibilitada quer pela grande fragmentação do prédio rústico, permitida pela legislação que regulamenta a fragmentação e licenciamento da construção de terrenos rústicos até 1973, quer ainda, pelo processo de loteamento ilegal, que, como já analisamos em outro trabalho¹⁰, constitui uma das formas de expansão residencial dos concelhos periféricos à cidade do Porto, a partir dos anos 60, intensificando-se após 1974. Estas circunstâncias permitiram o acesso a solo edificável a baixo custo (uma vez que estes não possuem as infra-estruturas básicas - água, saneamento e arruamentos) e o aparecimento de formas individuais de provisão de habitação¹¹.

Com efeito, o D.L. 16 731, de 13 de Abril de 1929 e o D.L. nº 38 251, de 12 de Maio de 1951, permitiam a fragmentação do prédio rústico sempre que fosse destinada

⁹ Muitos destes empreendimentos, materializam, algumas opções urbanísticas, defendidas pelos Planos Directores Municipais que estavam a ser elaborados, cuja aprovação, na maioria dos casos, só ocorre nos anos 90 (Matosinhos - 1992; Vila Nova de Gaia - 1994; Maia - 1994; Valongo-1995 e Gondomar - 1995)

¹⁰ Fátima Loureiro de Matos - *A construção clandestina em Vila Nova de Gaia - o caso dos bairros do Picão e da Madalena Nascente* ...1990, p. 149-280.

¹¹ Expressão utilizada por CARDOSO, Abílio; SHORT, J. - *Forms of housing production: initial formulations*. Environment and Planning A, Vol. 15, 1983, p. 917-928 e em CARDOSO, Abílio - *Dinâmica de estruturação de uma metrópole de um país da periferia da Europa : o processo de urbanização da Área Metropolitana do Porto desde os anos cinquenta*. In CARDOSO, Abílio - Do desenvolvimento do Planeamento ao planeamento do desenvolvimento. p.19-44.

à construção¹². Em 1970, ao fixar-se, através da Portaria 202/70, as unidades mínimas de cultura, passa a ser proibido o parcelamento de prédios rústicos de área inferior aos mínimos fixados, até mesmo para efeitos de construção. Esta situação, contudo, não impede que a fragmentação ocorra, uma vez que, a nova legislação só começa a ter aplicação a partir da elaboração das novas matrizes prediais¹³. A fragmentação passa, então, a ser feita através, da venda de avos indivisos, em regime de co-propriedade, que aliado ao facto de as Câmaras Municipais "não poderem exigir prova de qualidade de proprietário do terreno objecto de pedido de licença para construção"¹⁴, permite a produção de solo destinado à construção, fora do disposto no D.L. 46 673, de 29 de Novembro de 1965 (regulamentação do loteamento urbano).

Após 1973, com as alterações legislativas relativas ao loteamento urbano (D.L. 289/73 de 6 de Junho), passa a ser obrigatório a licença de loteamento para a construção em fracções constituídas ao abrigo da legislação sobre parcelamento para fins rurais, bem como, a operação de construir mais do que uma edificação num prédio rústico indiviso, disposições estas que, contudo, como já tivemos ocasião de referir no capítulo II, não impede o aparecimento dos loteamentos ilegais.

Os pequenos investidores urbanos são, assim, urbanisticamente marginalizados, quer das áreas urbanas já consolidadas, quer das previstas como passíveis de urbanização, em face dos preços especulativos praticados e excessiva burocratização do processo de loteamento e licenciamento urbano. Deste modo, acabam por desencadear a construção de habitações, em áreas menos qualificadas em relação à sua aptidão urbana, por se localizarem mais afastadas, quer da rede viária principal e de transportes, quer dos principais centros de emprego e serviços, ou ainda, por possuírem características impróprias á construção, ou por terem sido "zonadas" como agrícolas ou verdes nos planos de urbanização.

Nestas circunstâncias, vai desenvolver-se um mercado fundiário local, em parte ilegal, nos concelhos periféricos à cidade, levando ao consumo rápido dos espaços

¹² Saliente-se, contudo, que o D.L. 38 251 "estipulava a obrigação de se proceder à construção dentro de dois anos, a contar da aquisição, sob pena de serem considerados novamente rústicos", SILVA, Rosa Fernanda Moreira da - *Contrastes e Mutações na Paisagem Agrária das Planícies e Colinas Minhotas*. p.32.

¹³ Que no caso da "maioria dos concelhos dos distritos do Porto e de Braga [só acontece entre] 1973 e 1976", SILVA, Rosa Fernanda Moreira da. *Idem ib.* p.33.

¹⁴ GONÇALVES, Fernando - *Legislação Urbanística Portuguesa, 1926-1974: Licenciamento Municipal*. Lisboa: LNEC, 1974, p. 101-104, citado em VÁZQUEZ, Isabel Breda - *O processo de suburbanização no Grande Porto - A evolução da cidade e a estruturação territorial ...*p.344.

livres existentes (agrícola e florestal), num processo de crescimento urbano mais ou menos anárquico.

Desenha-se, assim, ao nível da ocupação residencial, uma certa dualidade. Por um lado um mercado privado legal dirigido, fundamentalmente, para as classes sociais mais solventes e, por outro lado, um mercado ilegal para as populações com menor poder económico, que mobiliza condições locais (nomeadamente as relativas à produção do solo e ao processo construtivo, que abordaremos mais adiante). Esta dualidade manifesta-se, ainda, no contraste entre a área ocidental e oriental do Grande Porto, a primeira mais valorizada, devido a um conjunto de factores locativos (acessibilidade, proximidade do mar, da área terciária da Boavista e, mais tarde, da implantação de grandes projectos terciários), onde se instalam as classes médias-altas, e a segunda, mais desqualificada, (menor acessibilidade, falta de infra-estruturas básicas, falta de equipamentos de apoio às necessidades diárias da população, implantação de indústrias e bairros operários, construção por processos espontâneos e presença, ainda, de extensas áreas rurais) onde predomina a residência de baixo custo.

Esta diferenciação residencial, tem vindo a ser progressivamente atenuada, a partir de finais dos anos 80, com a implantação das novas acessibilidades, equipamentos e infra-estruturas básicas, que criam condições para novas urbanizações, de melhor qualidade, de maior volumetria, promovidas quer, por empresas privadas, quer ainda, por cooperativas, diminuindo significativamente, os processos de construção, legal ou clandestina¹⁵, por iniciativa local das famílias.

Com a aprovação dos Planos Directores Municipais, a partir do início da década de 90, instrumentos eficazes na delimitação, ao nível municipal, do solo urbanizável, regulamenta-se a edificabilidade e a ocupação do solo, definindo-se as áreas passíveis de serem urbanizadas e aquelas em que não é permitida a construção, criando condições para uma utilização do solo mais racional e ordenada.

Contudo, as expectativas criadas sobre os solos urbanizáveis, induzem, quer uma valorização acrescida dos seus preços, quer ainda, um entesouramento dos terrenos, uma vez que os Planos Directores não têm qualquer poder sobre os comportamentos dos detentores dos solos. De facto, a inexistência de incentivos a quem colocar solo no mercado ou penalizações fiscais para os que retêm solos, de prazos para urbanizar os solos em áreas consideradas de urbanização prioritária, de cedências e participação na infra-estruturação, equipamentos e espaço público necessários para a requalificação urbanística, etc., obriga os Municípios a recorrer a expropriações ou aquisições que

¹⁵ A diminuição da construção clandestina deve-se, como já referimos na primeira parte do trabalho, às alterações legislativas, que inviabilizam a venda em avos e a co-propriedade e à maior fiscalização camarária, associada à aplicação do Planos Directores Municipais.

mobilizam recursos que não têm ou que lhes são necessários para resolver problemas mais prementes que a iniciativa privada não pode resolver por si.

Na verdade, os planos não têm qualquer efeito operativo, nem substituem as figuras de "utilidade pública" ou de "direito de preferência", nem delimitam as áreas de desenvolvimento conjunto (que permitiriam o aparecimento de associação de proprietários ou associações mistas -proprietários e autarquia - para fins de urbanização prioritária), nem regulam a perequação e a contribuição dos proprietários ou promotores no que respeita ao espaço público (equipamentos e/ou novas infra-estruturas). Os planos apenas definem que nas operações de loteamento devem ser cedidas ao município parcelas destinadas a infra-estruturas, equipamentos e espaços verdes, remetendo para a figura de "unidades operativas de planeamento"- sujeitas a planos específicos de intervenção urbanística (Planos de Pormenor e de Urbanização) - a resolução dos problemas relativos ao espaço público, elemento estruturante e qualificativo, fundamental, da aleatoriedade das iniciativas privadas.

Na prática, aquilo que acontece é que os PDMs através de um conjunto de parâmetros condicionadores diversificados (densidades, índices ou coeficientes de ocupação, tipologia de edificações - plurifamiliares ou unifamiliares, conforme a classe de espaços -, cércuas, alinhamentos ou profundidades máximas) procura condicionar não só a edificabilidade, mas também, as edificações - a forma urbana -, tendo como objectivos, aspectos tão distintos e nem sempre compatíveis, como a "equidade fundiária; o equilíbrio funcional e ambiental e a maior ou menor homogeneidade da arquitectura urbana"¹⁶.

Os planos, ao estabelecerem as regras que delimitam geograficamente os usos do solo, interferem, directamente, na fixação do respectivo valor, que será tanto mais alto quanto maior for a edificabilidade consentida¹⁷. Por outro lado, ao definirem condicionantes e restrições (por exemplo, impedir o loteamento e só se permitir a construção unifamiliar nos espaços considerados agrícolas e florestais; criação de corredores verdes ou espaços verdes), criam desigualdades de tratamento entre os proprietários dos terrenos atingidos, não sendo definidas quaisquer compensações, pelas desigualdades criadas.

¹⁶ PORTAS, Nuno - *Os Planos Directores como Instrumentos de Regulação*. Sociedade e Território, nº22 (Set. 1995), p.28.

¹⁷ Refira-se, por exemplo, que em termos fiscais, no caso dos loteamentos que envolvam um aumento da edificabilidade dum dado terreno, é obrigatório o pagamento de uma taxa de urbanização ou compensação urbanística, enquanto que no caso do licenciamento de uma obra em terreno já edificado, ainda que possa haver aumentos de edificabilidade, não é cobrada qualquer taxa.

Ainda no que toca aos efeitos dos planos no mercado fundiário, importa referir o impacto das vias de comunicação e equipamentos propostos, os quais induzem uma valorização especulativa dos terrenos adjacentes, sem que se tenham proposto medidas correctivas de tais situações.

Outros aspectos a realçar, que permitiriam um maior equilíbrio do mercado fundiário no que toca, particularmente, aos seus preços, é a inexistência, ao nível municipal, quer de reservas fundiárias (que permitiriam colocar no mercado solos para construção social, por iniciativa das famílias de menores recursos ou por outros organismos não lucrativos, como as cooperativas), quer de sistemas de informação sobre o mercado fundiário local, medida esta que poderia melhorar o seu funcionamento ajustando a oferta à procura e atenuando as pressões altistas dos preços. Refira-se, por exemplo, que em nenhum dos Planos Directores Municipais do Grande Porto é apresentada uma carta de solos municipais, instrumento que se nos afigura, fundamental, para a implementação de um programa habitacional municipal, situação, particularmente gravosa, se atendermos às necessidades criadas pela implementação do PER.

A política de solos que se exige actualmente deve, portanto, procurar ser ágil, diversificada e transversal, conjugando, não só, a necessidade de solo para suprir as carências ainda existentes, nomeadamente, de nova habitação, equipamentos e infra-estruturas, mas também, as exigências da reabilitação e qualificação urbana, procurando "reciclar" o solo existente (como por exemplo, os abandonados pela reconversão industrial ou através da recuperação das áreas habitacionais mais antigas). Para este novo desempenho da política de solos, é necessário criar meios (financeiros, jurídicos e fiscais) que, por um lado, condicionem a valorização especulativa dos terrenos e a sua retenção expectante pelos proprietários e, por outro lado, promovam uma maior oferta de solos a preços mais acessíveis, para a produção de habitação, para instalação das actividades económicas, equipamentos sociais e espaço público (arruamentos, jardins, parques, etc.), imprescindíveis para uma efectiva requalificação do espaço urbano.

Concluindo, mesmo tendo em conta os projectos previstos para o futuro¹⁸ e os possíveis investimentos imobiliários que estes poderão desencadear, parece hoje cada

¹⁸ Vários já patentes, quer nos Planos Directores Municipais (como novos parques verdes e lúdicos - ampliação do Parque da Cidade, na Av. da Boavista, Parque dos vales e Parque lúdico-tecnológico em Campanhã, o projecto de Matosinhos Sul, a recuperação da frente de mar e do rio, em V.N. de Gaia e no Porto, a construção da V2 e da V8 em V. N. de Gaia, novos centros direccionais em Gondomar e na Maia, entre outros) quer no Plano Rodoviário Nacional, ou ainda, pela Junta Metropolitana - caso do metropolitano de superfície.

vez mais evidente que " O Grande Porto [embora] esteja mais coeso, tal facto não contradita que vários aspectos indiciem a perpetuação e até eventual reforço da assimetria entre nascente e poente"¹⁹, a menos que algumas iniciativas sejam reequacionadas ao nível metropolitano e urbanístico, acautelando, principalmente, os efeitos sobre o preço do solo e, consequentemente, sobre a habitação, uma vez que as expectativas criadas induzirão o aumento dos preços e exclusão dos estratos populacionais de menores recursos, "empurrados", cada vez mais, para as áreas mais afastadas e menos qualificadas da periferia.

5.3.2 - A rede de infra-estruturas viárias e de transportes

Nas décadas de 60 e 70, as redes ferroviária e rodoviária estruturante do Grande Porto, assentavam numa matriz marcadamente radial, apoiadas no atravessamento do Douro em uma ponte ferroviária (D. Maria Pia) e duas rodoviárias (D. Luís I e Arrábida).

Esta matriz infraestrutural apresentava um conjunto de corredores de acessibilidade ao centro do Grande Porto, distribuídos da seguinte forma²⁰:

- corredor da Póvoa - servido pelos eixos rodoviários Via Rápida (EN 107) e EN 13 e pela linha férrea estreita que liga a Póvoa de Varzim (passando pela Sra da Hora e pelo concelho da Maia) à estação da Trindade;
- corredor da Maia - apoiado na Via Norte e EN 14 e, transversalmente, pela linha ferroviária de via estreita que une a Trofa à estação da Trindade (coincidente com a linha da Póvoa a partir da estação da Sra da Hora);
- corredor de Sto Tirso - estruturado pela EN 105 e pela linha ferroviária do Minho, unindo Ermesinde às Estações de Campanhã e S. Bento;
- corredor de Valongo - servido pelas ENs 15 e 208 e pela linha ferroviária do Douro (coincidente, a partir de Valongo, com a linha do Minho desde Ermesinde);
- corredor de Gondomar - servido pelas EN 209 e EN 108 (Marginal do Douro);
- corredor de Avintes - estruturado na EN 222;

¹⁹ FERNANDES, José Alberto Rio - *Campanhã e Gondomar - A Leste do Desenvolvimento. O Tripeiro*. Porto, 7ª série, ano XV, nº 8 (Ago. 1996), p. 230.

²⁰ CARDOSO, Nuno; SILVA, Pedro - *O Sistema de Transportes na Área Metropolitana do Porto. Padrões, Tendências e Desenvolvimento. Estatísticas & Estudos Regionais*, nº 14 (Maio/Agosto 1997), p.62-74.

- corredor da Feira - servido pela EN 1 e A1 - atravessando o concelho de Vila Nova de Gaia;

- corredor de Espinho - servido pela EN 109 e pela linha ferroviária do Norte de ligação Lisboa -Porto, atravessando o concelho de Vila Nova de Gaia.

Para além destes eixos radiais destacam-se, ainda, os eixos distribuidores EN 107, EN 208 e EN 12 (Estrada da Circunvação), todos a Norte do Douro, e a linha ferroviária circular de Leixões servindo de acesso directo ao porto de Leixões (apenas servindo como linha de transporte de mercadorias).

Apoiado nestes eixos, foi-se desenvolvendo uma rede de transportes públicos, maioritariamente dominada pelo transporte rodoviário (autocarro e camionagem), tendo o transporte ferroviário pouca expressão.

A partir de finais de 1950, a rede de eléctricos foi sendo substituída pelo autocarro, o qual oferece uma maior flexibilidade de movimentos do que aquele, coexistindo e, posteriormente, substituindo alguns itinerários efectuados pelos eléctricos²¹.

Prosseguindo as tendências anteriores, a rede de transportes colectivos do Porto (detida pelos Serviços de Transportes Colectivos do Porto²² - STCP) acompanha o alastramento da mancha construída, nomeadamente para Ocidente, numa tendência clara de servir os novos bairros residenciais, que se foram localizando nas freguesias periféricas da cidade e os principais aglomerados populacionais dos concelhos periféricos (fig. 39). O autocarro veio, assim, permitir uma ocupação dos espaços livres intersticiais da mancha construída que a rede fixa dos eléctricos não tinha conseguido preencher.

A Norte, em 1970, o autocarro prolonga as suas linhas até à Sra da Hora, Custóias, Guifões, Perafita e Leça da Palmeira, no concelho de Matosinhos, enquanto que nos concelhos da Maia e Valongo, percorre as estradas nacionais que servem o Padrão de Moreira, a Maia, Ermesinde e Valongo.

A Sul, no concelho de Vila Nova de Gaia, é somente a partir dos anos 80 que ocorre o alargamento da rede em direcção às áreas residenciais de Vilar de Andorinho (uma das freguesias, com maior acréscimo demográfico no período de 1981/91), Vila d'Este (bairro social de grandes dimensões situado naquela freguesia), a partir das

²¹ Ver, a este propósito, PACHECO, Elsa - *Os Transportes colectivos rodoviários no Grande Porto*. p.5-64.

²² Refira-se que " data de 27 de Agosto de 1956 o Dec. Lei nº 40744 o qual refere que o STCP só pode alargar-se até 10 Km a norte e 5 Km a sul da cidade do Porto, a partir do centro da Praça da Liberdade". PACHECO, Elsa. *Idem* Ib p.23.

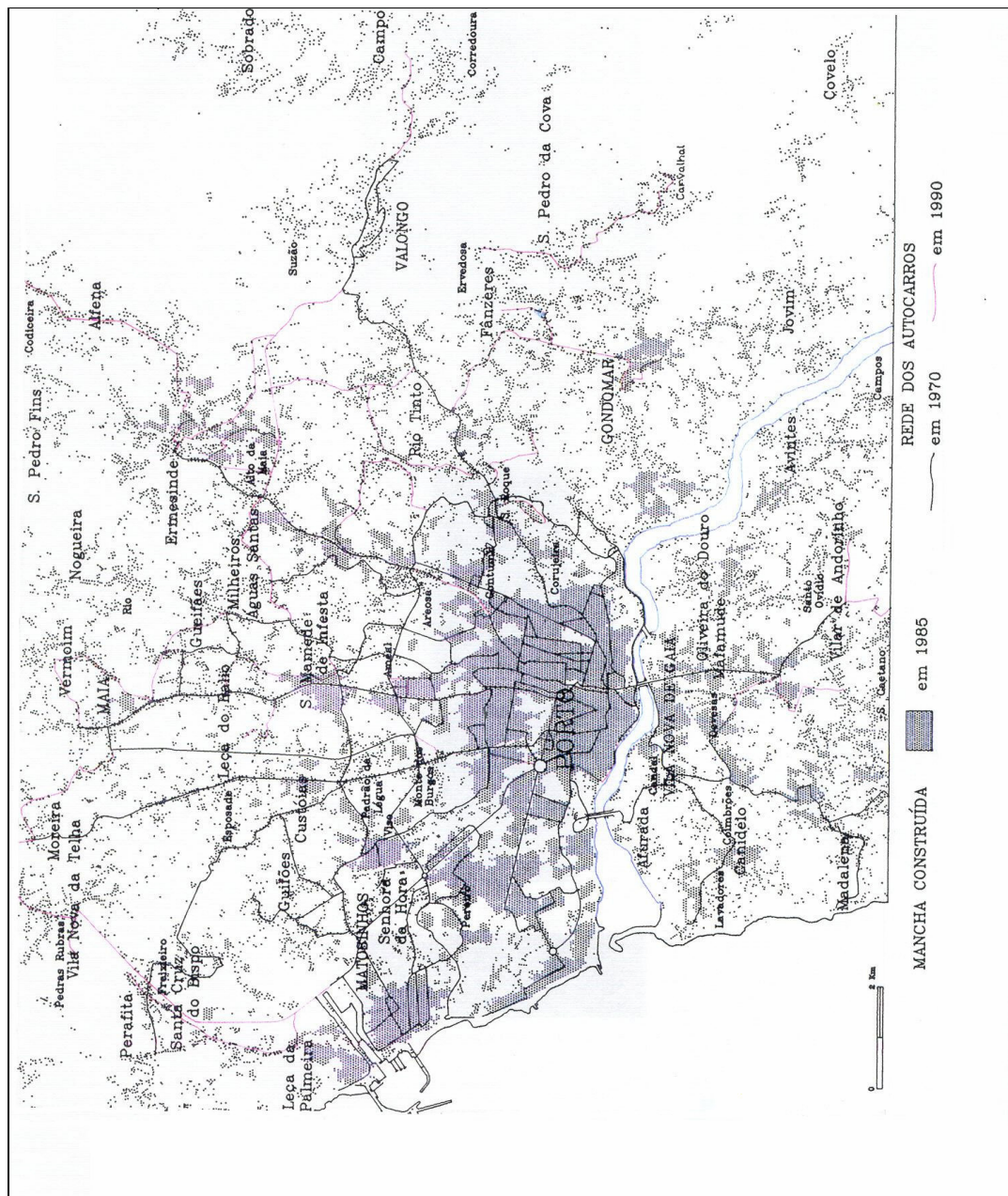
anteriores linhas existentes, respectivamente, de Coimbrões a Valadares e de Santo Ovídio ao Monte da Virgem.

O concelho de Gondomar e Valongo aparecem como os mais mal servidos em termos de rede de autocarros, situação que se reflecte, aliás, na sua menor expansão demográfica, exceptuando o caso das freguesias mais bem servidas não só pela rede do STCP, mas também pelo caminho-de-ferro, como é o caso de Rio Tinto e Ermesinde e das sedes concelhias.

Para além da rede dos STCP, no Grande Porto existe uma complexa e fragmentada rede de operadores privados, com partida/términos na cidade do Porto ou em outros pontos dos municípios onde operam, cujo número tem vindo a aumentar desde 1930, destacando-se o aumento da rede no interior dos concelhos envolventes do Porto e ao longo do litoral²³, completando as ligações internas concelhias não servidas pela rede dos STCP.

A articulação entre os diferentes operadores e formas de transporte público, horários e passes, só se começa a verificar no início da década de 90, o que teve reflexos significativos na perda de competitividade dos transportes colectivos em favor do transporte individual (cuja utilização tem vindo a aumentar, significativamente, desde os anos 70) provocando um congestionamento do tráfego das principais vias de circulação, incapacidade de estacionamento, o aumento da poluição atmosférica e do ruído, com fortes implicações na qualidade de vida de certas áreas residenciais, principalmente as localizadas ao longo das vias de maior tráfego.

²³ Para uma análise mais pormenorizada acerca da evolução da rede de camionagem ver PACHECO, Elsa. *Idem Ib*, p.26-32.



Fonte: PACHECO, Elsa m. Teixeira – *Os Transportes colectivos rodoviários no Grande Porto*. Coimbra: FLUC, 1993, fig. 9. Tese de Mestrado

Fig. 39 – A rede de autocarros em 1970 e 19990

Com base nesta matriz viária e de serviços de transportes, foi-se desenvolvendo um modelo de ocupação territorial muito centrado na cidade do Porto, que se estende até uma coroa imediatamente adjacente à Estrada da Circunvalação. Os corredores têm orientado uma ocupação linear, apoiada na rede rodoviária, verificando-se, ainda, uma

intensa ocupação da faixa litoral, a qual foi estruturada a partir da acessibilidade criada pela ligação da auto-estrada do Norte à Via Rápida através da ponte da Arrábida.

No final dos anos 70 existiam, na área do Grande Porto, enormes estrangulamentos, sendo a ocupação territorial sustentada pela matriz de infra-estruturas descrita, datando a maioria do início do século, funcionando as estradas nacionais, em certos troços, mais como vias urbanas de suporte aos aglomerados populacionais, do que estruturas de ligação intermunicipais e regionais.

Em 1985, a Junta Autónoma de Estradas avança com um novo plano rodoviário, criando uma rede em que os níveis hierárquicos superiores passam a ser constituídos por Itinerários Principais e Complementares (vias rápidas e auto-estradas, com ou sem portagem).

No Grande Porto este plano reforça as infra-estruturas dos vários corredores anteriormente existentes, através da construção de um conjunto de eixos radiais de alta capacidade (IC1, IP1/A3, IP1/A1, IC2) estruturados por dois anéis distribuidores, um intra-urbano (Via de Cintura Interna -IC23/VCI) e outro de carácter regional (o IP4/ A4 e o IC24 - Circular Regional Exterior do Porto) (fig. 40), prevendo-se ainda, outro anel distribuidor o IC29, entre o Freixo e o IC24, passando pela cidade de Gondomar.

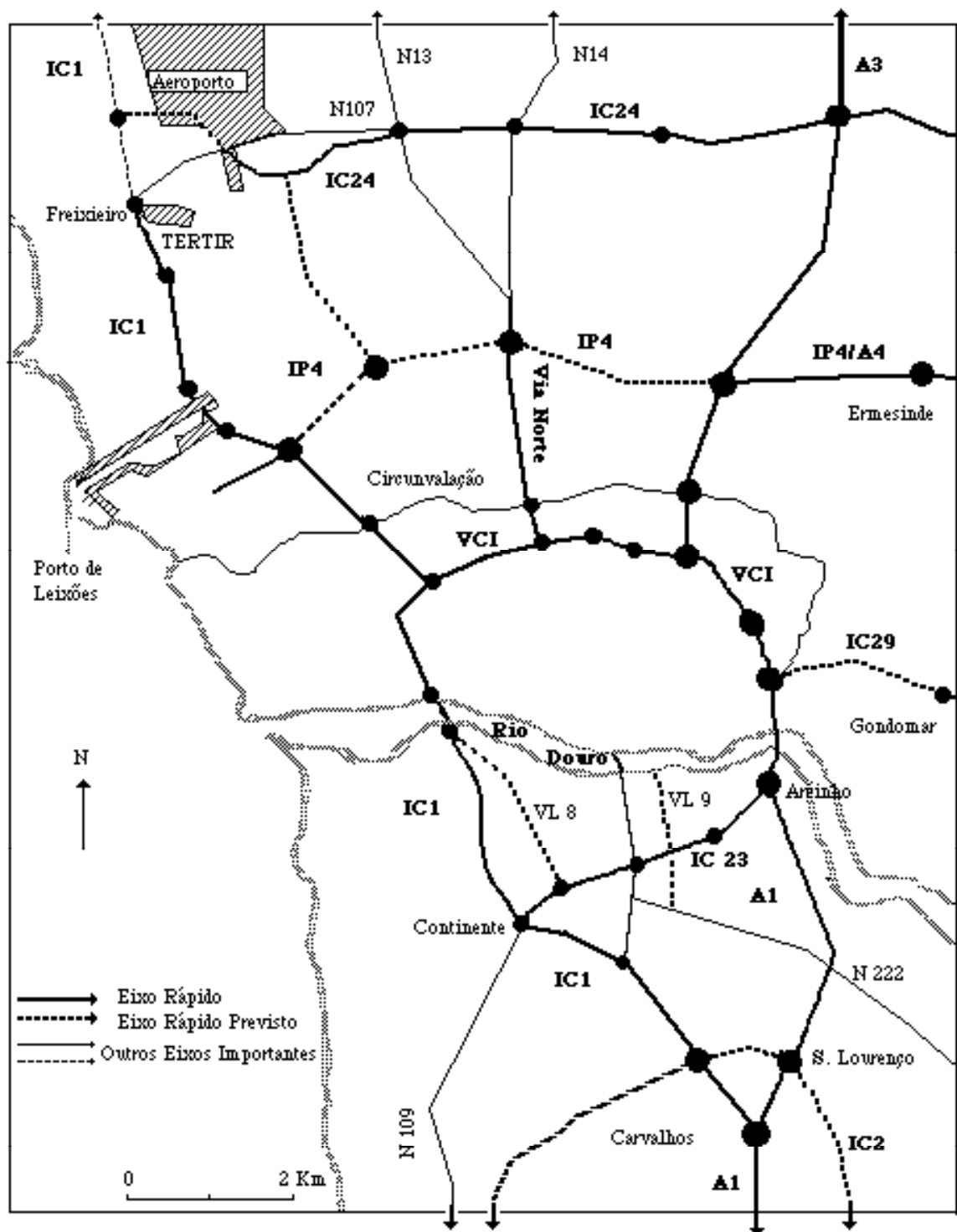
Em 1995, é aberta ao tráfego a nova ponte rodoviária do Freixo, ligando o IP1/A1 ao IC23, permitindo a ligação para Norte ao IP1/A3 (auto-estrada de Braga) e para leste ao IP4 .

Esta matriz viária vem abrir um novo ciclo de urbanização, fazendo-se já sentir pressões em alguns pontos que viram a sua acessibilidade melhorada, como é o caso dos concelhos da Maia e Valongo²⁴, permitindo, ainda, estruturar as tendências urbanas marcadamente difusas que se vinham registando.

Para além desta rede viária de hierarquia superior, existe uma rede municipal, a qual, só muito recentemente, tem vindo a ser progressivamente melhorada (pavimentação, passeios e instalação de infra-estruturas de água e saneamento) e articulada (através de novas ligações²⁵) com a rede principal. A falta de ligações internas municipais contribuiu, não só, para o congestionamento da rede nacional, como também, para a grande dispersão do povoamento, apoiada na rede de caminhos rurais existentes, originando uma desqualificação da malha construída.

²⁴ Refira-se, por exemplo, que segundo dados fornecidos por construtores, os terrenos nestes concelhos têm vindo a aumentar significativamente de preços, sobretudo no da Maia. Nos anos 70 os seus preços rondavam os 150\$00/m² a 2 000\$00/m², em média, passando para valores de 5 000\$00/m² a 50 000\$00/m², nos anos 90.

²⁵ Previstas nos Planos Directores Municipais.



Fonte: Actualizado de DOMINGUES, Álvaro - *Área Metropolitana do Porto: Processo de Metropolização*. anexo 2

Fig. 40 - A rede viária principal, construída e prevista, para o Grande Porto (situação em Out. de 1998)

Relativamente ao transporte ferroviário, foi concluída em 1991 uma nova ponte sobre o Douro, permitindo uma circulação mais rápida, estando também em execução uma melhoria da linha do Norte, reduzindo o tempo de viagem entre o Porto e Lisboa e das ligações suburbanas que a percorrem. A afectação das linhas da Póvoa e de Guimarães (até à Trofa) ao projecto do metropolitano de superfície, permitirão uma melhoria da circulação ferroviária suburbana, aumentando, assim, a competitividade deste tipo de transporte colectivo. Nas linhas do Minho e Douro, estão também em curso algumas melhorias (electrificação e duplicação), sobretudo nos troços suburbanos.

Este conjunto de investimentos terá um grande impacto no aumento dos níveis de acessibilidade proporcionados pelos troços suburbanos destas linhas, o que não deixará de ter reflexos ao nível da ocupação residencial nas áreas de influência das principais estações destes itinerários (nomeadamente na área nordeste do Grande Porto).

No que toca ao grande projecto de transporte colectivo deste final de século - o metropolitano de superfície - este permitirá servir os principais núcleos urbanos metropolitanos, com um serviço de alta qualidade, capacidade e menos poluente.

A primeira fase do projecto inclui quatro linhas, articuladas com as linhas ferroviárias já existentes, cujos percursos serão os seguintes:

- Hospital de S. João - Sto Ovídio (Vila Nova de Gaia), atravessando o Douro no tabuleiro superior da ponte D. Luís, que será reservado exclusivamente para o metro, sendo o tráfego rodoviário desviado para uma nova ponte - a ponte do Infante -, que manterá a ligação entre o centro do Porto e o centro de V.N. de Gaia, anteriormente efectuada por aquela ponte;

- Estação de Campanhã - Estação da Trindade - Estação da Sra da Hora - Matosinhos Centro;

- Estação da Sra da Hora - Maia - Trofa - aproveitando a linha de Guimarães;

- Estação da Sra da Hora - Vila do Conde - Póvoa de Varzim - aproveitamento da linha da Póvoa.

Estas novas linhas do metro irão melhorar, consideravelmente, a acessibilidade destas áreas, induzindo a sua valorização quer para ocupação residencial quer para outros tipos de actividade²⁶ e proporcionando uma alternativa mais rápida e cómoda ao transporte individual.

²⁶ A expectativa criada pelo metropolitano de superfície, já se faz sentir ao nível da ocupação do solo, veja-se o exemplo do Norte-Shopping, inaugurado em Outubro de 1998, junto da futura estação do metro da Sra. da Hora, ou das novas urbanizações residenciais ao longo da linha ferroviária da Sra. da Hora próximas da estação. Aliás, a expectativa do metro serve já de elemento promocional de habitações e escritórios, quer na cidade, quer na periferia, como podemos constatar pela publicidade feita a alguns

Para além destes projectos de âmbito metropolitano, a Câmara da Maia tem em estudo um projecto de implantação de uma linha de eléctrico²⁷, que ligará Ermesinde a Pedras Rubras, atravessando transversalmente o concelho da Maia, pela EN 107, EN 13 e por duas vias municipais²⁸, permitindo, por um lado, interligar as várias vias rodoviárias do concelho e a futura linha do metropolitano de superfície e, por outro lado, consolidar a malha urbana central do concelho, que, como vimos, apresenta um forte crescimento no período de 1960 a 1991.

Apesar destas alterações ao nível das infra-estruturas rodoviárias, ferroviária e de transportes previstas, permanece, contudo, uma acessibilidade diferenciada, que favorece a área ocidental relativamente à oriental²⁹, além de ainda não ser visível as transferências modais entre os vários tipos de transporte, sobretudo entre o rodoviário e o ferroviário, dada a falta de estacionamento junto às estações. Tal situação tem contribuído para a opção crescente pelo transporte individual, congestionando os acessos à cidade do Porto e dificultando a circulação dos transportes colectivos.

5.3.3 - Localização da residência e do emprego - os movimentos diários casa e trabalho

Da análise efectuada nos pontos anteriores, ficamos a saber de que forma se deu a expansão da mancha construída no Grande Porto e de como esta foi determinada pela construção das principais vias de comunicação e pelos meios de transporte colectivo.

A importância destes dois factores, determinantes na evolução da mancha construída, permitem-nos sublinhar a pertinência da abordagem das deslocações casa-trabalho, até porque estas são um bom indicador da maior ou menor extensão das áreas de procura de habitação.

novos projectos em construção. Situação esta que nos foi referida por algumas imobiliárias que contactamos.

²⁷ Está em estudo, neste momento, qual a tecnologia a utilizar, havendo três propostas: o veículo bimodal (que utiliza energia eléctrica e carril, durante uma determinada extensão do percurso, deslocando-se depois a diesel, como um vulgar autocarro); o eléctrico rápido, semelhante ao metropolitano de superfície ou a tecnologia apoiada em funiculares - sistema usado pelos teleféricos - que consiste num sistema de cabos por onde o veículo será conduzido.

²⁸ Em Julho de 1998, entrou em funcionamento um pequeno percurso experimental do veículo bimodal, no centro da cidade da Maia.

²⁹ Refira-se que os investimentos previstos para a parte Oriental têm, sistematicamente, ficado para segundo plano.

Com base nos dados do Recenseamento de 1981 observa-se que cerca de 326 mil pessoas se deslocavam diariamente no interior da AMP, cerca de 27 mil do exterior para o interior e 12 mil do interior para o exterior da AMP. Do total das deslocações, cerca de 30% faziam-se a pé, 42% em transporte colectivo rodoviário, 5% em comboio, 12% em automóvel e 8% em motociclo. Estes valores evidenciam quer a importância do transporte colectivo, das deslocações a pé e a fraca expressão do transporte ferroviário, quer ainda, a importância das deslocações a curta distância, no interior dos concelhos ou para concelhos limítrofes.

Na verdade, como os valores do quadro 58 o demonstram, uma percentagem significativa das deslocações casa-trabalho são inter-concelhias, destacando-se como principal destino o concelho do Porto.

O concelhos geradores de mais deslocações inter-concelhias são aqueles que têm uma relação população activa-emprego mais baixa, caso de Gondomar (com maior número de deslocações), Valongo e Maia, apresentando mais de 45 % da sua população activa a trabalhar fora do concelho. O Porto, Matosinhos e Vila Nova de Gaia, são os concelhos que apresentam uma forte capacidade de fixação dos activos neles residentes, respectivamente, 86%, 69% e 70%, devido à importância da oferta de emprego neles existentes, nomeadamente, na indústria e no terciário, encontrando-se, este último, fortemente centralizado na cidade do Porto, apesar do crescimento de bacias locais de emprego ligadas ao sector terciário, sobretudo nas sedes concelhias, associadas ao reforço do poder local e ao comércio quotidiano de apoio à residência.

Refira-se ainda que, nos anos 80, a tendência descentralizadora do sector terciário para os concelhos periféricos, se articula quer com a lógica locativa induzida pelo centro urbano principal, associada ao diferencial centro-periferia do custo de solo e à existência de novas vias de comunicação geradoras de grande acessibilidade, quer ainda, com a dinâmica de reestruturação dos serviços e do sector produtivo (processos de especialização e de separação espacial de funções)³⁰. A localização dos hipermercados e centros comerciais nos concelhos de Matosinhos, Vila Nova de Gaia e Maia, da Exponor, dos terminais de carga, da Alfândega e actividades com estes associadas (transportadoras, actividades ligadas à importação/exportação, etc), em Matosinhos, junto ao aeroporto e porto de Leixões e da rede viária principal, a implantação de serviços a jusante e a montante dos processos produtivos e dos sistemas industriais locais, são alguns exemplos dessa periferização.

O sector de actividade que gera mais deslocações é pois o terciário (29%), seguido do secundário (28%), sendo a maioria da população afectada ao sector terciário a que se

³⁰ Ver o que referimos no ponto 5.2 e DOMINGUES, Álvaro - *Serviços às empresas: concentração metropolitana e desconcentração periférica (o contraponto entre a Área Metropolitana ...*

Quadro 58 - Deslocações casa-trabalho nos concelhos do Grande Porto, 1981

Origem	Destino																	
	Gondomar		Maia		Matosinhos		Porto		Valongo		V.N. de Gaia		Outros AMP		Outros		Total	
		%		%		%		%		%		%		%		%		%
Gondomar	24 142	47	1.064	2,1	1.398	2,7	21.065	41,3	637	1,2	1.390	2,7	92	0,18	1 207	2,4	50 995	100,0
Maia	551	1,6	19.030	54	4.313	12,2	9.204	26,0	628	1,8	417	1,2	281	0,79	939	2,7	35 361	100,0
Matosinhos	199	1,2	2.270	3,9	39.641	68,6	13 829	23,9	98	0,2	610	1,1	394	0,68	779	1,3	57 820	100,0
Porto	1 614	1,2	2.068	1,5	7.196	5,3	11 6 837	86,2	441	0,3	3 685	2,7	425	0,31	3 238	2,4	135 503	100,0
Valongo	936	3,6	1.747	6,8	792	3,1	8 279	32,2	12 577	49	353	1,4	49	0,19	949	3,7	25 682	100,0
V. N. de Gaia	391	0,4	413	0,4	1.615	1,8	22 452	24,4	83	0,1	64 127	69,6	983	1,07	2 025	2,2	92 089	100,0
Outros Conc. da AMP	40	0,27	1.599	10,9	1.933	13,2	3.536	24,2	17	0,1	1 222	8,6	3 339	22,6	2 973	20,3	14 659	100,0
Outros Conc.	703		2.081		1.627		16 393		1 775		2 484		2 584					
Total do Empr. (1)	28 576		30.272		58.515		211.595		16 256		74 288		52 513					
Total Entradas	4.434		11 242		18 874		94 758		3 679		10 161		8 147					
Total Saídas	26 853	51,3*	16 333	45,4*	18 179	30,7*	18 667	13,3*	13 105	49,7*	27 962	29,7*	14 659	24,2*				
Saldo do emprego (2)	-22 419		-5 091		695		76 091		-9.426		-17 801		-6 512					
Total do emp. AMP	472 015																	
Total Entram AMP	27 647																	
Total Saem AMP	12 110																	
Total das deslocações	326 810																	
Total Pop. res. activa emp.	468 539																	

(1) residem e trabalham no concelho +entradas

* taxa de mobilidade extra-concelhia = saídas/população residente activa

(2) entradas-saídas

Fonte: INE: Recenseamento da População, 1981

desloca para o Porto³¹, enquanto que a população empregue no secundário se desloca, maioritariamente para o Porto, Matosinhos, Maia e Vila Nova de Gaia.

Relativamente ao ano de 1991, cerca de 538 mil indivíduos empregados residiam na AMP. Destes, pouco menos de metade, localizam-se nos concelhos do Porto e Vila Nova de Gaia, apresentando o Grande Porto um grau de autonomia significativo em termos de emprego, uma vez que, a maioria dos movimentos pendulares casa-trabalho se circunscrevem, praticamente, ao espaço metropolitano (quadro 59).

A maior parcela das deslocações realizadas no interior do Grande Porto, realiza-se ao nível mais local, isto é, sem que os indivíduos abandonem o seu concelho de residência, tal como acontecia em 1981, tratando-se, portanto, de deslocações pouco extensas. Facto que pode ser comprovado, pelas cerca de 29% das deslocações se fazerem a pé e 37% destas, demorarem menos de 15 minutos³², situação que nos permite constatar o peso que a proximidade em relação ao trabalho ainda detém, quer como factor de escolha da localização residencial das famílias, quer como inibidor de possíveis alterações residenciais.

Na verdade, em todos os concelhos do Grande Porto, mais de 48% da sua população reside e trabalha no próprio concelho (quadro 59), destacando-se os concelhos do Porto (com 82% da sua população a residir e a trabalhar nele), V.N. de Gaia (com 68%) e Matosinhos (com 61%). Os concelhos da Maia, Gondomar e Valongo, são aqueles que apresentam uma percentagem inferior de população a residir e a trabalhar no próprio concelho, respectivamente 57%, 50% e 48%.

Se considerarmos a taxa de mobilidade intra-concelhia³³ (igual à população residente no concelho que trabalha noutra freguesia do mesmo concelho/população residente com actividade económica e empregada), verifica-se que os concelhos do Porto, Vila Nova de Gaia, Matosinhos e Maia, são os que possuem as taxas mais elevadas, respectivamente, 53%, 32%, 27% e 26,7%, enquanto que Gondomar e Valongo, possuem taxas mais baixas, 15% e 13%.

³¹ Como salientamos atrás, apesar da descentralização recente deste sector de actividade, nomeadamente das grandes superfícies comerciais (os hipermercados e centros comerciais) e dos serviços de apoio à produção, no Porto, permanece, ainda, o terciário superior, de carácter direccional.

³² Ver PEREIRA, António Eduardo - *Alguns dados sobre as deslocações pendulares na Área Metropolitana do Porto*. Estatísticas & Estudos Regionais, nº10 (Jan./Abr. 1996), p.52-57.

³³ Valores apresentados por PEREIRA, António Eduardo - *Emprego e Deslocações casa-trabalho na Região Norte*. Estatísticas & Estudos Regionais, nº8 (Mai/Ago. 1995), p.34, anexo III.

Quadro 59 - Deslocações casa-trabalho nos concelhos do Grande Porto, 1991

Origem	Destino																	
	Gondomar		Maia		Matosinhos		Porto		Valongo		V.N. de Gaia		Outros AMP		Outros		Total	
		%		%		%		%		%		%		%		%		%
Gondomar	31 973	49,63	1 872	2,91	2 225	3,45	22 826	35,43	1 283	1,99	2 095	3,25	179	0,28	1 964	3,05	64 417	100,0
Maia	655	1,47	25 542	57,19	4 283	9,59	10 321	23,11	896	2,01	629	1,41	625	1,40	1 709	3,83	44 660	100,0
Matosinhos	434	0,62	4 704	6,74	42 644	61,13	17 882	25,63	315	0,45	1 197	1,72	872	1,25	1 714	2,46	69 762	100,0
Porto	2 011	1,53	3 450	2,63	8 047	6,13	107 751	82,02	696	0,53	4 300	3,27	689	0,52	4 421	3,37	131 365	100,0
Valongo	1 371	4,03	2 940	8,63	1 276	3,75	9 640	28,31	16 202	47,58	599	1,76	100	0,29	1 927	5,66	34 055	100,0
V. N. de Gaia	607	0,53	1 028	0,90	2 562	2,24	26 697	23,36	182	0,16	77 617	67,93	1 388	1,21	4 183	3,66	114 264	100,0
Outros AMP	55	0,08	1 945	2,77	1 472	2,09	3 608	5,13	31	0,04	1 622	2,31	4 686	6,66	5 524	7,85	70 329	100,0
Outros Conc.	1 093		3 269		1 946		23 065		2 367		3 971		4 104					
Total Emprego (1)	37 106		41 418		62 509		198 725		19 605		88 059		64 040					
Total Entradas	60 226		19 208		21 811		11 4 039		5 770		14 413		12 643					
Total Saídas	32 444	49,5 *	19 118	42,3*	27 118	38,3*	23 614	17,7*	17 853	51,6*	36 647	32,1*	18 943	26,0*				
Saldo do emprego(2)	-26 218		90		-5 307		90 425		-1 2 083		-22 234		-6 300					
Total Emp. AMP	511 525																	
Total Entram AMP	39 815																	
Total Saem AMP	21 442																	
Total deslocações	431 104																	
Total da Pop.Res. Act. Emp.	537 620																	

(1) residem e trabalham no concelho +entradas

* taxa de mobilidade extra-concelhia = saídas/população residente activa

(2) entradas-saídas

Fonte: INE: Recenseamento da População, 1991

Relativamente ao meio de transporte utilizado, 58,8% das deslocações são feitas utilizando os transportes colectivos, rodoviário ou ferroviário, sendo este último apenas utilizado em 6,3% das deslocações. O transporte individual é utilizado em cerca de 40,5% dos casos, correspondendo 31,5% ao automóvel ligeiro e 9 % ao motociclo ou bicicleta. Verifica-se, assim, uma maior importância da utilização do transporte individual, relativamente a 1981, sendo o seu peso mais significativo nos concelhos de Matosinhos, Maia (25% das deslocações), Porto e Gaia (20% das deslocações).

O concelho do Porto é aquele cuja concentração do emprego ultrapassa largamente a da população residente, sendo o centro empregador da AMP, entrando neste concelho 114 mil indivíduos, provenientes, por ordem decrescente de importância, de Vila Nova de Gaia, Gondomar, Matosinhos, Maia e Valongo, outros concelhos de fora da AMP (sobretudo Penafiel e Paredes). Cerca de 2/3 dos activos que trabalham no Porto e residem noutro concelho, exercem a sua actividade no sector terciário, destacando-se o comércio e os serviços.

No caso dos provenientes dos concelhos periféricos, destacam-se os grupos profissionais dos empregados administrativos (entre 20 e 25% do total), seguindo-se-lhes os trabalhadores da produção industrial e artesãos (entre 16 e 22%) e o grupo do pessoal dos serviços de protecção e segurança, dos serviços pessoais e domésticos e trabalhadores similares (entre 16 e 20%). Quanto aos activos empregados no Porto, provenientes de Paredes e Penafiel, predominam os trabalhadores da produção industrial e artesãos (com destaque para os da construção civil) e os trabalhadores não qualificados (respectivamente, 21 e 22%)³⁴.

No que respeita aos fluxos pendulares de saída do Porto, o sector terciário, embora predominante, absorve apenas 55% do total, sendo a educação e o comércio a retalho os ramos mais representativos, conjuntamente com a indústria têxtil. Estes activos, dirigem-se, por ordem decrescente de importância, para Matosinhos, Vila Nova de Gaia, Maia e Gondomar. No caso deste último concelho predomina o grupo dos trabalhadores da produção industrial e artesãos, enquanto que para os restantes, para além deste grupo, é também significativo, o grupo dos empregados administrativos, sendo que, no caso de Vila Nova de Gaia, é também representativo o grupo das profissões intelectuais e científicas.

Em relação aos grupos profissionais que residem e trabalham no Porto, os mais frequentes são os grupos do pessoal dos serviços de protecção e segurança, dos serviços pessoais e domésticos e trabalhadores similares e o grupo dos empregados

³⁴ Os dados referidos, quanto aos grupos profissionais, foram retirados de PEREIRA, António Eduardo *Alguns dados sobre as deslocações pendulares na Área Metropolitana do Porto*. Estatísticas & Estudos Regionais, nº10 (Jan./Abr. 1996), p.57.

administrativos, seguindo-se-lhes os trabalhadores não qualificados e os trabalhadores da produção industrial e artesãos.

Os concelhos ditos residenciais, como Gondomar, Maia e Valongo, são os que apresentam maior taxa de mobilidade extra-concelhia. Em qualquer deles, mais de 42% da sua população residente desloca-se diariamente para fora do concelho, destacando-se como principal destino o concelho do Porto.

Se, em termos de localização da residência, o Porto se está a tornar cada vez menos atractivo, em termos de emprego é ainda para este concelho que grande parte dos empregados residentes tem de se deslocar diariamente, tendência já manifestada na década anterior.

O reforço dos movimentos pendulares no interior da Grande Porto está associado a dois tipos de fenómenos complementares, por um lado, a inegável atractividade do espaço metropolitano, que entre 1985 e 1991 recebeu, em termos líquidos, mais de 5,3 mil indivíduos provenientes de outros concelhos do país ou do estrangeiro e, por outro lado, a redistribuição da população no território metropolitano, com a descentralização crescente da residência e emprego a favor dos concelhos envolventes ao Porto (Matosinhos, Vila Nova de Gaia, Maia, Gondomar e Valongo).

Esta análise revela, quer a importância crescente dos concelhos periféricos como locais de residência da população do Grande Porto, portanto uma maior extensão das áreas de procura habitacional, associada, sobretudo, à periferização residencial dos agentes sociais ligados ao sector terciário (que como já salientamos atrás é o sector que sofre o maior aumento na década de 70) perdendo o Porto a supremacia na concentração residencial dos activos deste sector, quer ainda, uma grande imobilidade habitacional das famílias (veja-se o peso das deslocações diárias cruzadas nos concelhos periféricos e das saídas do Porto), fomentada, como veremos mais à frente, quer pela política de arrendamento que vigorou até 1974, quer pela generalização da ocupação própria após aquela data.

5.3.4 - A estrutura social do espaço residencial

O processo de descentralização da residência no interior do Grande Porto, que temos vindo a analisar, tem-se traduzido por uma diferenciação social do espaço residencial.

De facto, em 1981, mais de 50% da população activa residente nos concelhos periféricos exercia profissões ligadas ao sector secundário, enquanto que no Porto o seu peso era apenas de 24%. Em 1991, dá-se uma diminuição dos activos afectos a este

sector de actividade, quer na periferia, quer no Porto (ver supra quadro 53) aumentando, significativamente, a população activa empregue no sector terciário nos concelhos periféricos (ver supra quadro 54).

Importa ainda recordar que, o aumento do sector terciário no Grande Porto, ao longo do período de tempo em análise, é acompanhado pela progressiva periferização dos seus agentes sociais (ver quadro 54), situação que ao nível das profissões se traduz num escalonamento decrescente da qualificação da mão-de-obra a partir da cidade do Porto, concentrando esta as profissões ligadas ao sector terciário, sobretudo as que exigem uma maior qualificação (grupos 0/1, 2 e 3 em 1960 e 1981 e grupos 1, 2, 3 e 4, para 1991), enquanto que nos concelhos periféricos residem os profissionais associados à indústria transformadora e transportes (grupos 7, 8 e 9, para 1981 e 7 e 8, para 1991) (fig. 41 a,b e c). Esta situação decorre, quer da especialização produtiva dos concelhos do Grande Porto, do baixo nível qualificacional e de instrução dos seus residentes, quer ainda, do preço diferenciado das habitações no Grande Porto, sendo aquele mais elevado na cidade e ao qual só tem acesso as classes sociais com maior poder de compra, ou seja, as associadas a profissões melhor remuneradas, caso dos grupos supracitados.

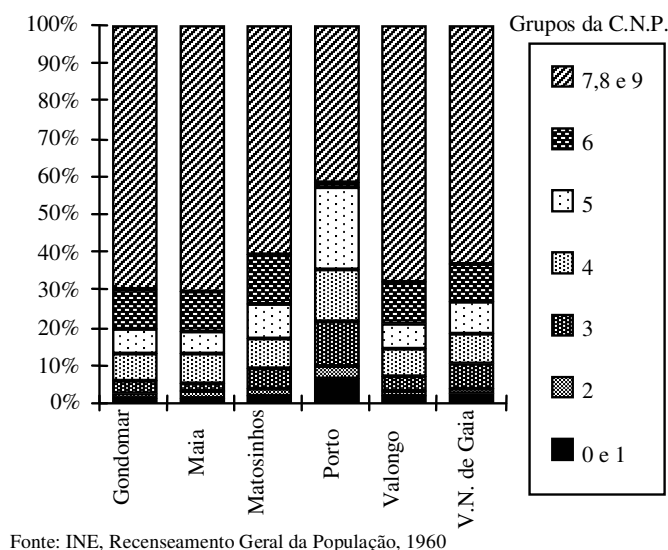
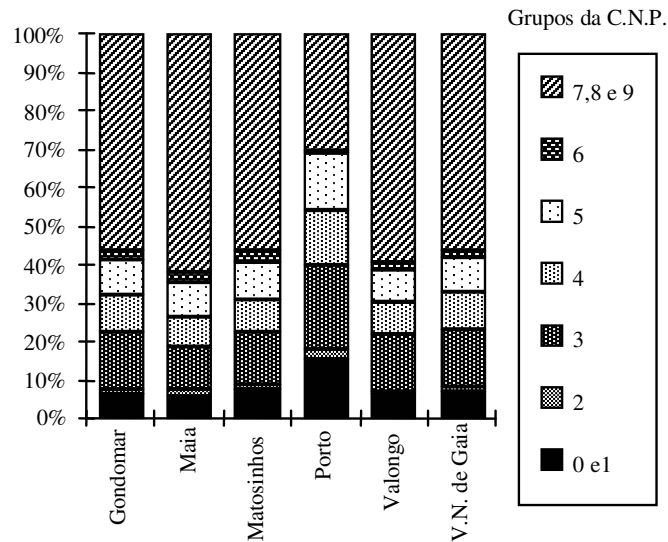
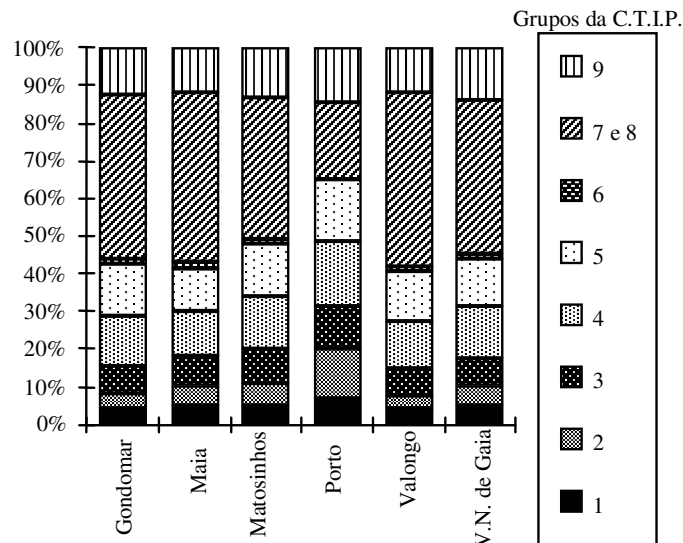


Fig. 41 a - População residente activa a exercer profissão, por grupos de profissões, em 1960



Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1981

Fig. 41 b - População residente activa a exercer profissão, por grupos de profissões, em 1981



Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

Fig. 41 c - População residente activa a exercer profissão, por grupos de profissões, em 1991

Na verdade, ao analisarmos o nível de instrução da população residente activa, constatamos que o Porto detém a melhor situação, com 61,3% da sua população residente activa com ensino básico, 19,3% da população com ensino secundário e 18% com ensino superior. Os concelhos de Gondomar e Valongo são os que possuem a pior situação. Dos restantes concelhos, Matosinhos é o que apresenta a situação mais favorável e mais próxima da do Porto (quadro 60). Assim, à medida que nos afastamos

da cidade do Porto, o nível de instrução da população residente activa vai piorando, situação semelhante à descrita para os grupos profissionais.

Quadro 60 - População Activa por níveis de instrução, em percentagens, em 1991

Concelhos	Não Escolarizados	Básico	Secundário/Médio	Superior
Gondomar	1.8	78.4	13.9	5.8
Maia	1.9	76.4	14.3	7.5
Matosinhos	1.8	73.0	16.0	9.2
Porto	1.5	61.3	19.3	17.9
Valongo	1.5	79.7	13.5	5.2
Vila Nova de Gaia	1.9	76.0	14.3	7.8

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

Desagregando, um pouco mais o emprego para o grupo 7, predominante nos concelhos periféricos, em 1991, verifica-se que é, essencialmente, constituído por trabalhadores da indústria têxtil e vestuário e trabalhadores da construção civil. São, também, representativos os mecânicos de precisão e relojoeiros, em Gondomar e os trabalhadores dos curtumes, peles e sapatos em Gaia, confirmando as estruturas produtivas tradicionais implantadas nestes concelhos (quadro 61). Algumas profissões são mesmo características de certos concelhos, como é o caso dos mecânicos de precisão, relojoeiros, os electricistas e electromecânicos, em Gondomar, enquanto que no Porto residem o maior número de compositores-tipógrafos e em Valongo, os mineiros e trabalhadores das pedreiras, relativamente ao total dos residentes no Grande Porto .

No Porto, por seu lado, em 1991, é nos grupos 4 e 5 que se inserem as profissões de 1/3 dos seus empregados residentes, salientando-se, no grupo 4, os empregados de escritórios, de serviços financeiros e de contabilidade e no grupo 5, os vendedores e caixeiros, os economos e empregados dos serviços de restauração.

Relativamente à redistribuição espacial dos activos por grandes grupos de profissões, de 1960 a 1991 (fig.41 a, b e c), verifica-se uma concentração residencial crescente, nos concelhos periféricos, dos grupos profissionais ligados ao sector terciário, até mesmo, dos mais exigentes em termos de qualificação profissional .

A distribuição espacial da população residente por grupos socioeconómicos nas freguesias, para 1991, permite-nos precisar melhor esta redistribuição espacial. Na verdade, são ainda as freguesias constituintes da cidade do Porto, que concentram o maior número de profissionais mais qualificados salientando-se, principalmente, Nevogilde, Cedofeita, Foz do Douro, Bonfim e Paranhos com mais de 25% da sua população activa com profissões mais qualificadas (quadros dirigentes, profissionais intelectuais e científicos e quadros técnicos e administrativos intermédios - fig. 42 a)).

Contudo, nota-se já alguma concentração destes profissionais em outros pontos do Grande Porto, particularmente, nas freguesias mais urbanas da periferia, como é o caso de Mafamude, Sta Marinha, Sra da Hora, S. Mamede de Infesta, Matosinhos, Leça da Palmeira, Leça do Bailio, Maia, Vermoím, Gueifães, Rio Tinto e Ermesinde, com valores entre os 15 e 25%.

Quadro 61 - Proporção dos residentes empregados em cada profissão do grupo 7, em 1991

Profissões Grupo 7	Gondomar	Maia	Matosinhos	Porto	Valongo	V.N. de Gaia
Mineiros, Trab. Pedreiras, Simil.	0.7	0.7	0.5	0.2	1.7	0.5
Trab.Cons.Civil/Tosco	<u>13.6</u>	<u>18.2</u>	<u>12.4</u>	6.5	<u>17.1</u>	<u>15.4</u>
Trab.Cons.Civil/Acabamentos	5.6	<u>9.4</u>	5.7	6.0	6.8	6.9
Pintores, Trab. Simil.	3.4	4.0	4.4	4.9	2.8	4.5
Fund,Mold,Sold,Cald,Serra.Civis	7.2	6.1	<u>9.8</u>	7.5	7.6	9.6
Ferreir,Serral,Ferrament, Trab.Simil	4.3	4.8	8.7	6.4	4.3	4.7
Ajustador-Montad, Mecan/Reparaç.	4.7	5.5	6.5	<u>8.1</u>	4.9	5.1
Elect,Electrom,Repard/Electric.	4.8	5.4	7.3	<u>10.1</u>	5.1	5.0
Mecanic/Precisão, Relojoeir,Simil.	<u>11.7</u>	0.6	0.9	2.5	0.6	1.2
Oleiros,Vidreiros, Simil.	0.7	0.8	0.3	0.8	0.6	1.4
Artesão, Trab.Man./Madeira,Tecido	0.1	0.1	0.0	0.2	0.1	0.1
Compositores-Tipográficos, Simil.	1.7	2.8	2.6	7.5	1.5	2.3
Trab/Indust. Alimentar	4.0	4.0	9.5	5.4	4.6	3.1
Marceneir, Carpinteir,Corticeiros	10.9	2.4	1.7	2.2	<u>9.7</u>	7.1
Trab/Indust.Têxtil, Vestuário	22.2	31.0	26.5	27.6	28.8	20.6
Trab/Indust/Curtumes,Peles,Sapatos	3.3	2.2	0.8	2.8	2.2	<u>11.1</u>
Encarreg, Capatazes/Prod.Industr.	1.3	2.0	2.3	1.4	1.6	1.4

Fonte: Adaptado de SALEIRO, Emília; TORRES, Sónia - *Alguns números para avaliação do emprego e desemprego na Área Metropolitana do Porto*. *Estatísticas & Estudos Regionais*, nº 10 (Jan/Abr. 1996), p.68.

Quanto às profissões ligadas ao comércio e serviços (fig 42 b), verifica-se que a sua distribuição espacial apresenta uma imagem em auréolas, com um primeiro anel constituído pelas freguesias mais centrais do Porto e Sta Marinha (concelho de Vila Nova de Gaia) com as percentagens mais altas, superiores a 40%, depois um segundo anel envolvente deste, com percentagens entre os 30-40%, englobando as freguesias pericentrais e periféricas da cidade (apenas com a excepção de Nevogilde) e as freguesias dos concelhos periféricos mais próximas do limite da cidade do Porto (exceptuando-se o caso da Afurada), a freguesia de Ermesinde (em Valongo) e

Gueifães (na Maia). As restantes freguesias apresentam-se distribuídas em dois outros anéis, com percentagens mais baixas, inferiores a 30%.

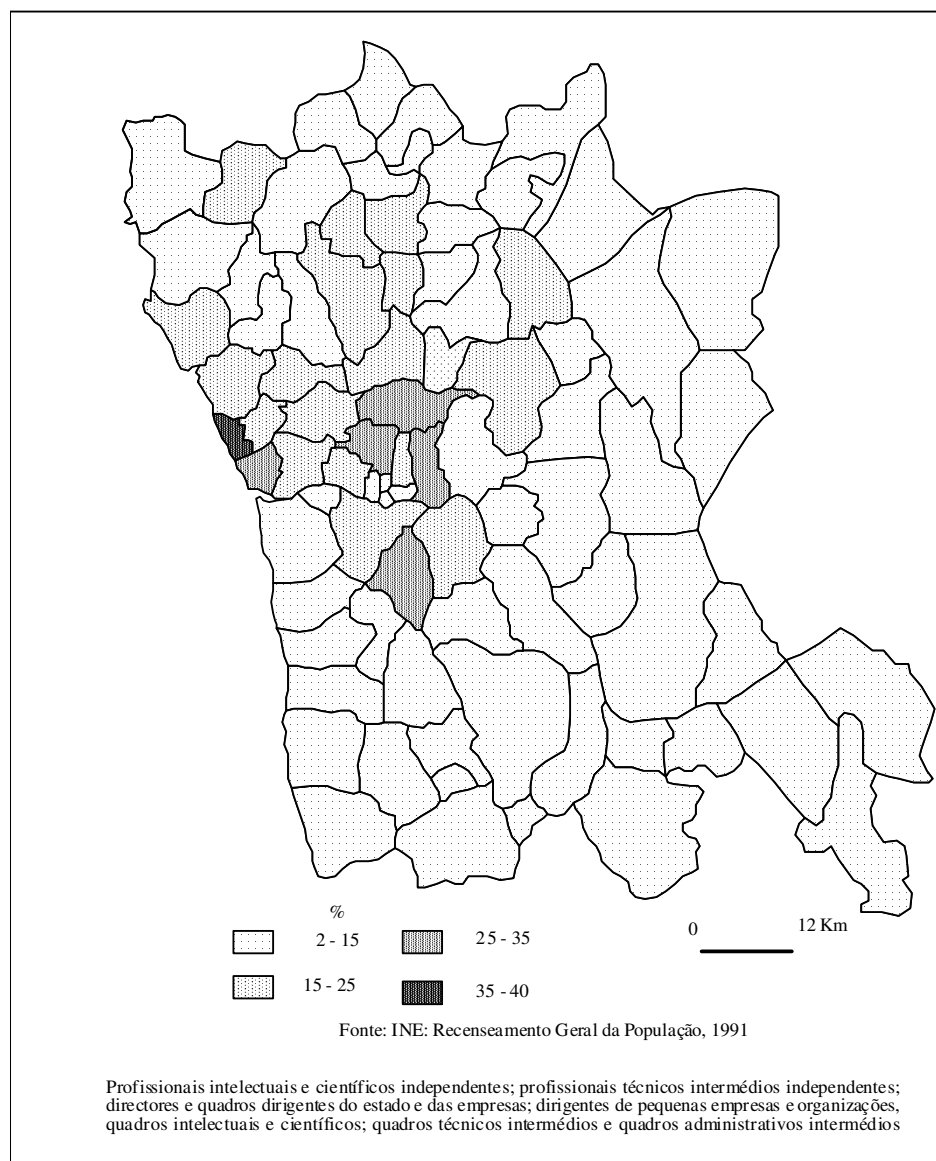


Fig. 42 a) - População Activa Residente por Grupo Socioeconómico

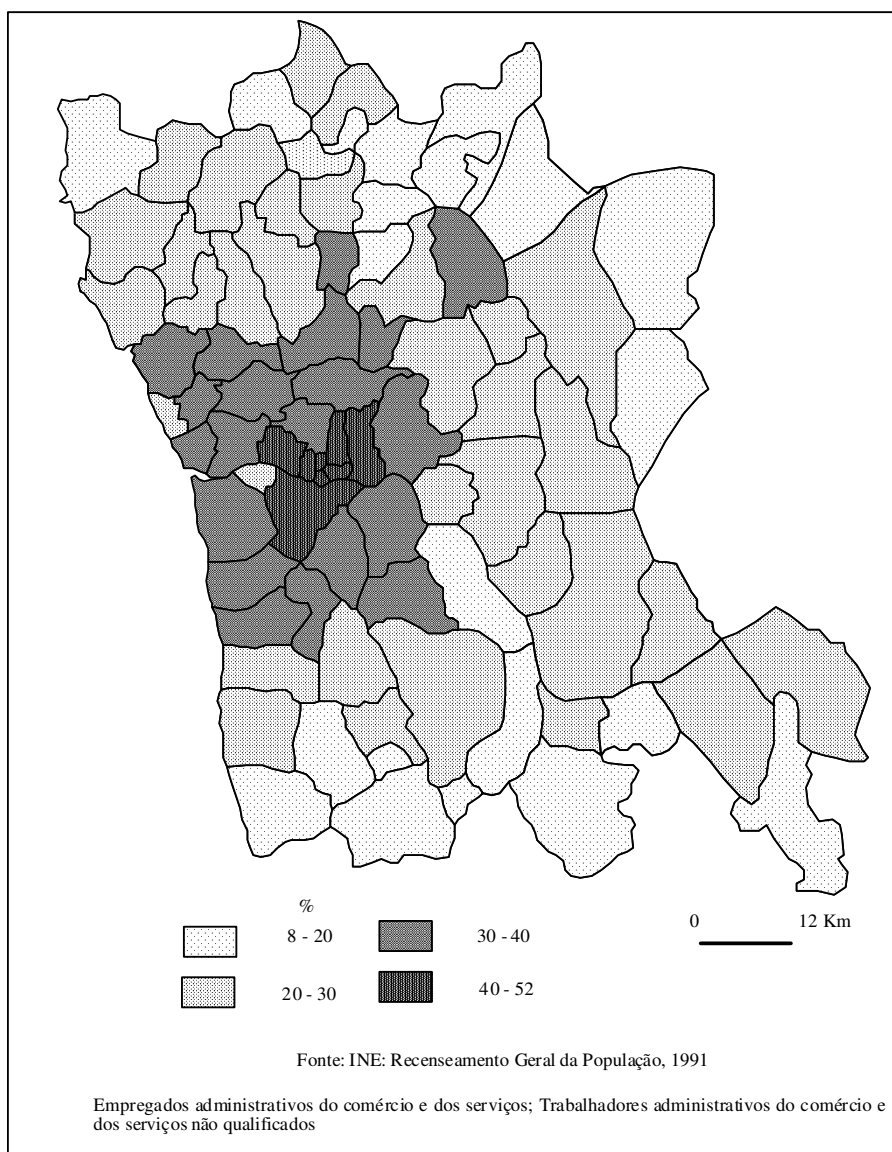


Fig. 42 b) - População Activa Residente por Grupo Socioeconómico

Esta distribuição espacial acompanha a distribuição do sector terciário, fortemente concentrado nas freguesias mais centrais do Porto e na área da Boavista (freguesia de Massarelos e parte de Cedofeita) e nas sedes concelhias, o que nos permite induzir, por um lado, a ainda relativa proximidade entre os locais de trabalho e de residência e, por outro lado, uma descentralização dos activos afectos a este sector, patente nas percentagens apresentadas pelas freguesias mais afastadas daqueles centros empregadores, cujos valores, significativos se situam acima dos 20%. Esta situação, conduz a uma produção recente, nestas áreas, de habitação para estes activos, associada aos mecanismos de repulsão gerados pela cidade (nomeadamente, a competição entre a habitação da gama média-baixa e as actividades terciárias, estas mais exigentes em

termos de centralidade, o que leva à expulsão progressiva daquela da cidade). Aliás, esta inter-relação entre o alojamento e o emprego, é ainda mais nítida no caso do sector secundário.

Atendendo a que a evolução do padrão de localização da indústria, no período de tempo em análise, é marcado, quer pela descentralização espacial dos sectores modernos (química, metalomecânica e eléctrica, principalmente para os concelhos da Maia, Matosinhos e Vila Nova de Gaia), quer pelo reforço do padrão dispersivo, característico dos períodos anteriormente analisados, da indústria tradicional (principalmente, a alimentar, a têxtil, o vestuário, o calçado, o couro e o mobiliário)³⁵, não é de estranhar que a distribuição dos profissionais deste sector apareça invertida, relativamente à situação do sector terciário, com as percentagens mais elevadas a aumentar a partir do centro da cidade do Porto, apresentando as freguesias mais afastadas valores superiores a 50%, portanto, freguesias nitidamente operárias (fig. 42 c)).

Refira-se, no entanto, que algumas freguesias da cidade apresentam mais de 25% de operários, como é o caso de Aldoar (27%), Miragaia (28%), Sé (26%) e Campanhã (35%), situação a que não será estranha quer as condições habitacionais existentes nestas freguesias, nomeadamente a existência de alojamentos mais degradados e sobrelotados e a implantação de bairros sociais, quer ainda, a própria imobilidade habitacional, associada ao arrendamento. A importância da indústria na cidade, nomeadamente nas freguesias pericentrais como Bonfim, Cedofeita, Campanhã e Ramalde, permite-nos, ainda, perceber o peso que a população residente, afecta a este sector, ainda detém na maioria das freguesias citadinas. Esta imagem deve-se à "capacidade da indústria em sedimentar padrões de localização residencial já existentes - sendo o reverso também verdadeiro, situação que se condensa na referida imbricação dos locais de residência e de trabalho"³⁶ e no padrão difuso da pequena e média indústria e da residência.

Esta proximidade, entre a mão-de-obra e as unidades produtivas, transforma-se, frequentemente, em sobreposição de uma grande diversidade de funções num mesmo terreno, como é o caso da habitação, do trabalho feito ao domicílio (para unidades industriais ligadas ao sector do vestuário e calçado, por exemplo), da agricultura de subsistência (existência de um pequeno quintal), da produção artesanal, (oficina no fundo do lote habitacional ou ocupando o rés-do-chão) ou até mesmo, de uma pequena unidade industrial (edifício ao fundo do lote habitacional, no rés-do-chão, ou em lote adjacente à habitação). Este panorama é viabilizado pela disponibilidade de solo e pela

³⁵ Ver, a este propósito o referido no ponto 5.2.

³⁶ VÁZQUEZ, Isabel Breda - *O processo de suburbanização no Grande Porto...*p.330.

extrema densidade da rede viária não fundamental, factores que estão na base da provisão habitacional por iniciativa das famílias individuais.

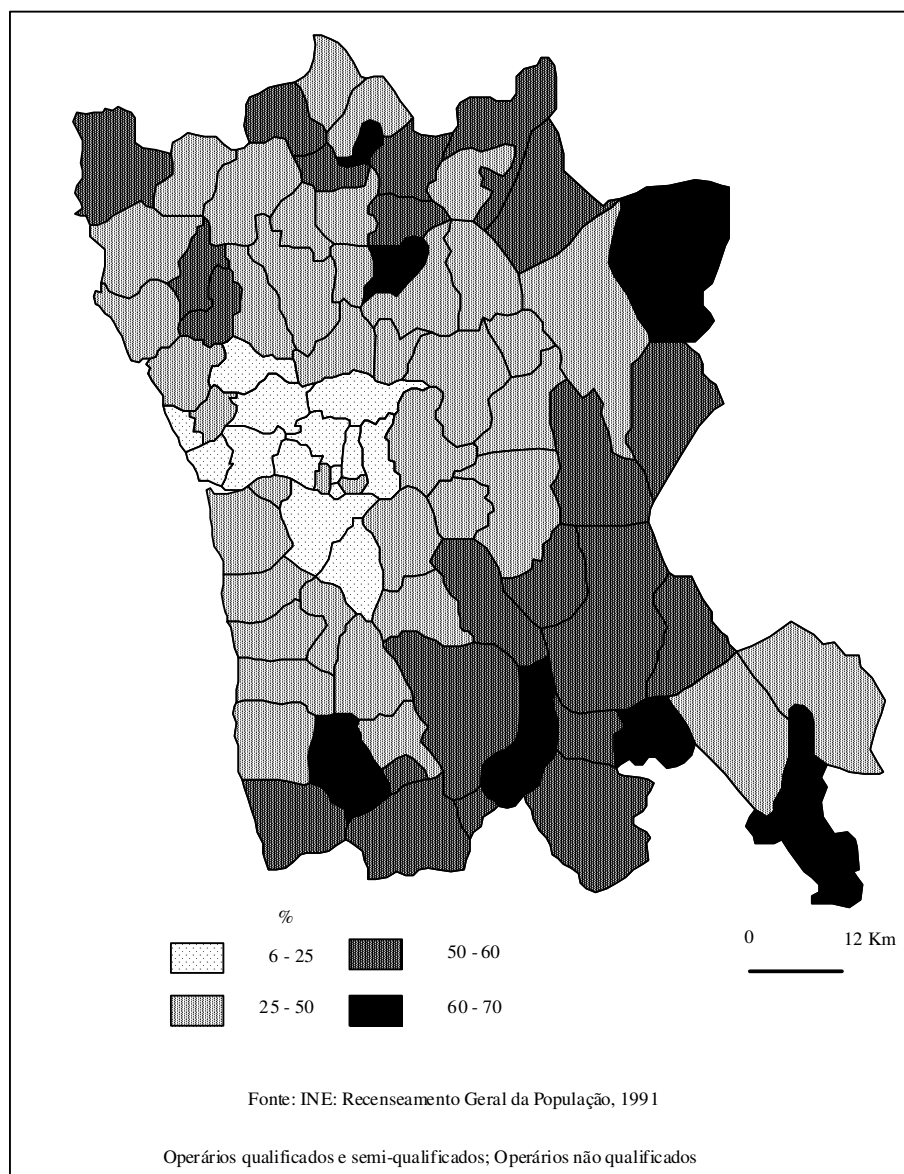


Fig. 42 c) - População Activa Residente por Grupo Socioeconómico

Concluindo, apesar de ainda ser de certo modo evidente, diferenças socio-espaciais significativas no Grande Porto, concentrando a cidade as categorias profissionais mais qualificadas, a recente descentralização residencial dos activos do sector terciário, parece envolver já diversos estratos sociais, até mesmo os mais qualificados. Este panorama, deve-se quer ao aumento crescente dos preços fundiários

e imobiliários na cidade, quer à procura de maior qualidade habitacional, quer ainda, à melhoria da acessibilidade intra-metropolitana, que poderão num futuro próximo, alterar a referida diferenciação socio-espacial, aliás já evidente, na construção de empreendimentos habitacionais de luxo (como é o caso dos condomínios fechados), em algumas freguesias dos concelhos periféricos, permitindo a fixação de agentes sociais melhor remunerados, ou seja, dos mais qualificados do ponto de vista profissional.

5.4 - A Estrutura do Parque Habitacional e sua evolução entre 1970 e 1991

Em 1970, existia no Grande Porto um total de 207 730 alojamentos, número este superior ao de famílias residentes (199 195), contudo, quando comparamos o número de alojamentos ocupados com as famílias residentes, verificamos que todos os concelhos têm défice de alojamentos, destacando-se o concelho do Porto com um défice de 5 105, seguido de Matosinhos (865) e Vila Nova de Gaia (315) (quadro 62). Situação que é agravada tendo em conta o número de alojamentos não clássicos existentes.

Relativamente aos alojamentos que se encontravam vagos, a maioria destes destinavam-se ao arrendamento (9 775) enquanto que os para venda totalizavam apenas 495. Esta situação altera-se nas décadas seguintes, na medida em que os fogos para arrendamento praticamente desaparecem do mercado, em consequência da legislação relativa ao arrendamento urbano.

Em 1981, existiam no Grande Porto 276 734 alojamentos clássicos, número este superior ao de famílias residentes (269 742). Ainda relativamente a este tipo de alojamentos refira-se que, 92% estavam ocupados como residência habitual, 1,1% de uso sazonal e os restantes 7,3% tinham ocupante ausente ou encontravam-se vagos (quadro 63).

A percentagem mais baixa de alojamentos ocupados em permanência (88%), ocorre em Valongo, devido, sobretudo, à importância dos alojamentos com ocupante ausente (5%) e a mais alta em Matosinhos e Gondomar. Os alojamentos com ocupante ausente, são superiores aos de uso sazonal em todos os concelhos. Estes fogos devem pertencer a emigrantes ou ainda a indivíduos que terão partido para as suas terras de origem, e que, por esse facto, não lhes dão utilização. Outra hipótese explicativa, é a de estarem incluídos neste tipo de ocupação fogos arrendados cujo inquilino se terá fixado noutro local mantendo o alojamento devido ao seu baixo custo, por as rendas praticadas serem relativamente baixas (quadro 64).

Quadro 62 - Número de alojamentos clássicos e famílias em alojamentos clássicos, em 1970

	Alojamentos Clássicos						Alojamentos Clássicos Vagos									
Concelhos	Total	%	Ocupados	%	Uso Saz.	%	Total	%	P/ Venda	%	P/ Arrend.	%	Outros	%	Não Cláss.	Famílias
Gondomar	25.560	100	23.850	93,3	90	0,4	1.620	6,3	45	0,2	890	3,5	685	2,7	105	24.020
Maia	16.190	100	15.000	92,6	115	0,7	1.075	6,6	55	0,3	760	4,7	260	1,6	60	15.220
Matosinhos	28.585	100	26.050	91,1	90	0,3	2.445	8,6	130	0,5	1.465	5,1	850	3,0	275	26.915
Porto	81.910	100	75.450	92,1	495	0,6	5.965	7,3	150	0,2	4.810	5,9	1.005	1,2	160	80.555
Valongo	9.505	100	8.975	94,4	55	0,6	475	5,0	20	0,2	235	2,5	220	2,3	185	9.065
V. N. de Gaia	45.980	100	43.105	93,7	325	0,7	2.550	5,5	95	0,2	1.615	3,5	840	1,8	285	43.420
C. Periféricos	125.820	100	116.980	93,0	675	0,5	8.165	6,5	345	0,3	4.965	3,9	2.855	2,3	910	118.640
Grande Porto	207.730	100	192.430	92,6	1.170	0,6	14.130	6,8	495	0,2	9.775	4,7	3.860	1,9	1.070	199.195

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1970

Quadro 63 - Número de alojamentos clássicos e famílias em alojamentos clássicos, em 1981

Concelhos	Alojamentos Clássicos								Alojamentos Clássicos Vagos									
	Total	%	Res. Hab.	%	Uso Saz.	%	Ocup. AUSE.	%	Total	%	P/ Venda	%	P/ Arrend.	%	Outros	%	Não Cláss.	Famílias
Gondomar	35.551	100	32.989	92,8	185	0,5	1.170	3,3	1.207	3,4	317	0,9	539	1,5	351	1,0	194	35.212
Maia	22.306	100	20.543	92,1	124	0,6	717	3,2	922	4,1	178	0,8	504	2,3	240	1,1	406	21.303
Matosinhos	38.303	100	35.692	93,2	371	1,0	898	2,3	1.342	3,5	489	1,3	358	0,9	495	1,3	545	38.972
Porto	98.416	100	90.288	91,7	1.180	1,2	3.446	3,5	3.502	3,6	1.603	1,6	790	0,8	1.109	1,1	842	97.582
Valongo	17.593	100	15.466	87,9	106	0,6	863	4,9	1.158	6,6	436	2,5	540	3,1	182	1,0	112	16.419
V. N. de Gaia	64.565	100	58.383	90,4	1.059	1,6	2.718	4,2	2.405	3,7	825	1,3	522	0,8	1.058	1,6	393	60.254
C. Periféricos	178.318	100	163.073	91,5	1.845	1,0	6.366	3,9	7.034	3,9	2.245	1,3	2.463	1,4	2.326	1,3	1.650	172.160
Grande porto	276.734	100	253.361	91,6	3.025	1,1	9.812	3,5	10.536	3,8	3.848	1,4	3.253	1,2	3.435	1,2	2.492	269.742

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1981

Na verdade, a maioria dos fogos arrendados têm rendas inferiores a 3 000\$00 (mais de 87% dos fogos arrendados, em todos os concelhos) enquanto que aqueles que apresentam rendas superiores a 9 000\$00 não chegam a atingir os 1,5 % em todos os concelhos.

Ainda quanto à ocupação, 48% dos alojamentos clássicos de residência permanente estavam sub ocupados, segundo o critério utilizado pelo INE¹, os valores mais altos são atingidos nos concelhos do Porto (58%) e da Maia (46%).

Esta imagem de aparente abundância contrasta, marcadamente com as graves carências existentes. No mesmo ano e segundo a mesma fonte², 2 410 famílias viviam em 2 492 barracas ou outros alojamentos improvisados, 22 995 partilhavam a habitação com outra (s) e 70 596 viviam em sobrelotação, situação esta que, conjuntamente com os valores atingidos pela sub ocupação, aponta para uma imobilidade habitacional, decorrente, sobretudo, da política de arrendamento que inibe os processos de alteração de residência.

Quanto à evolução de 1970 para 1981 (quadro 65), verifica-se que os alojamentos de residência habitual aumentam, sobretudo, nos concelhos periféricos, confirmando, assim, a descentralização residencial no interior do Grande Porto, aumentando, também, os alojamentos para venda e uso sazonal, facto que indicia uma grande capacidade de investimento na habitação. Relativamente aos alojamentos para venda, os maiores aumentos dão-se no Porto, Vila Nova de Gaia e Valongo, apresentando este o maior aumento em termos percentuais. Os alojamentos não clássicos também aumentam em todos os concelhos, com excepção de Valongo, apontando, assim, para um agravamento das condições habitacionais das famílias, particularmente nos concelhos do Porto, Maia e Matosinhos.

Os alojamentos para arrendamento diminuem em todos os concelhos, com excepção de Valongo que apresenta um aumento de 130%, o que, conjugado com o aumento dos fogos para venda, indicia uma grande capacidade de oferta de alojamentos neste concelho.

¹ INE - *XII Recenseamento Geral da População e II Recenseamento Geral da Habitação*, 1981.

² Idem Ib.

Quadro 64 - Alojamentos Clássicos Arrendados, segundo o escalão de rendas em 1981

	Alojamentos Clássicos Arrendados segundo o escalão de renda																
Concelhos	< 500\$	%	500-1000\$	%	1000-3000\$	%	3000-5000\$	%	5000-7000\$	%	7000-9000\$	%	9000-15000\$	%	>15000\$	%	Total
Gondomar	7.044	37,3	5.212	27,6	4.616	24,4	1.126	6,0	399	2,1	269	1,4	209	1,1	27	0,1	18.902
Maia	3.947	33,5	3.226	27,4	3.161	26,8	731	6,2	415	3,5	165	1,4	110	0,9	27	0,2	11.782
Matosinhos	7.339	31,7	7.392	32,0	6.135	26,5	1.290	5,6	526	2,3	202	0,9	213	0,9	35	0,2	23.132
Porto	26.128	38,8	15.566	23,1	18.529	27,5	4.258	6,3	1.558	2,3	592	0,9	567	0,8	175	0,3	67.373
Valongo	2.612	33,4	2.164	27,7	2.042	26,1	545	7,0	238	3,0	114	1,5	99	1,3	5	0,1	7.819
V. N. de Gaia	13.170	38,6	9.540	28,0	8.511	25,0	1.649	4,8	639	1,9	295	0,9	222	0,7	68	0,2	34.094
Total	60.240	36,9	43.100	26,4	42.994	26,4	9.599	5,9	3.775	2,3	1.637	1,0	1.420	0,9	337	0,2	163.102

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1981

Quadro 65 -Variação dos alojamentos 1970-81

Concelhos	Variação dos Alojamentos clássicos 1970/81					Variação dos Alojamentos clássicos vagos 1970/81							Variação 1970/81		
	Total	Res. hab.	%	Uso saz.	%	Total	P/Venda	%	P/ Arrend.	%	Outros	%	Aloj.não clas.	%	Famílias
Gondomar	9.991	9.129	38,3	95	105,6	-413	272	604,4	-351	-39,4	-334	-48,8	89	84,8	11.192
Maia	6.116	5.543	37,0	9	7,8	-153	123	223,6	-256	-33,7	-20	-7,7	346	576,7	6.083
Matosinhos	9.718	9.642	37,0	281	312,2	-1.103	359	276,2	-1.107	-75,6	-492	-57,9	270	98,2	12.057
Porto	16.506	14.838	19,7	685	138,4	-2.463	1.453	968,7	-4.020	-83,6	104	10,3	682	426,3	17.027
Valongo	8.088	6.491	72,3	51	92,7	683	416	2080,0	305	129,8	-38	-17,3	-73	-39,5	7.354
V. N. de Gaia	18.585	15.278	35,4	734	225,8	-145	730	768,4	-1.093	-67,7	218	26,0	108	37,9	16.834
Total	69.004	60.921	31,7	1.855	158,5	-3.594	3.353	677,4	-6.522	-66,7	-562	-14,6	1.422	132,9	70.547

Fonte: INE: Recenseamentos da População, 1970 e 1981

Relativamente ao tipo de edifício verifica-se que, tanto em 1970 como em 1981, predominavam os edifícios com um alojamento (quadros 66 e 67), contudo, de 70 para 81, aumenta o número de alojamentos em edifícios mais altos (com mais do que um alojamento), particularmente nos concelhos do Porto, Matosinhos e V.N. de Gaia, portanto, os mais urbanos do ponto de vista formal e que sofreram um crescimento maior na década de 80, daí a importância da construção em altura, situação esta, também provocada pelo aumento dos preços do solo. Aliás, estes eram os mesmos concelhos que em 1970 possuíam, também, o maior número de alojamentos deste tipo.

Esta imagem do predomínio da habitação unifamiliar³, que como veremos é essencialmente feita por iniciativa dos particulares individuais, pode ainda ser reforçada pela análise do número de pavimentos por edifício para o ano de 1981, em que, 57% e 33% do total de edifícios têm, respectivamente, um ou dois pavimentos. Os edifícios com mais de dois pavimentos são pouco significativos no Grande Porto, sendo, no entanto, de salientar o caso do Porto com 28,5% dos edifícios com mais de três pavimentos, enquanto que os restantes concelhos possuem valores inferiores a 6% (quadro 68).

Relativamente à idade do parque habitacional, que constitui um dos principais indicadores quanto ao estado de degradação do mesmo, 89% dos edifícios do Grande Porto foram construídos antes de 1970 (fig. 43).

O concelho do Porto é aquele que apresenta o parque mais antigo, pois 75% dos edifícios foram construídos antes de 1960, enquanto que o concelho de Valongo é aquele que apresenta o parque mais recente, com 52% de edifícios construídos após 1960, seguido de Gondomar e Maia, respectivamente com 45% e 42%.

³ Atendendo, ainda, à importância da construção clandestina nesta área, construída durante a década de 70 e sendo estes na generalidade alojamentos de tipo unifamiliar, não nos estranha o peso que estes assumem em 1981.

Quadro 66 - Alojamentos Clássicos ocupados e vagos, por tipo de edifício, 1970

Concelhos	Alojamentos clássicos por tipo de edifício							
	Ed. de um só alojamento				Ed. com mais de um alojamento			
	Ocupado	Vagos		Uso sazonal	Ocupado	Vagos		Uso sazonal
		P/venda	P/Arrend.			P/venda	P/Arrend.	
Gondomar	12.270	25	355	40	11.580	20	535	50
Maia	11.040	25	485	85	3.960	30	275	30
Matosinhos	13.010	55	640	40	13.040	75	825	50
Porto	31.665	1.175	685	220	43.785	80	3.635	275
Valongo	5.230	5	75	15	3.745	15	160	40
V. N. de Gaia	22.830	35	935	200	14.275	60	680	125
Total	96.045	1.320	3.175	600	90.385	280	6.110	570

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1970

Quadro 67 - Alojamentos Clássicos ocupados e vagos, por tipo de edifício, 1981

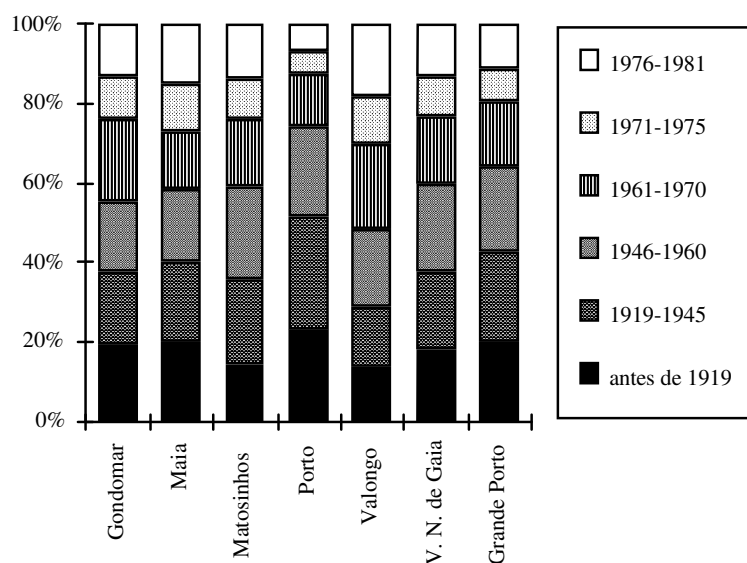
Concelhos	Alojamentos clássicos por tipo de edifício							
	Ed. de um só alojamento				Ed. com mais de um alojamento			
	Ocupado	Vagos		Uso sazonal	Ocupado	Vagos		Uso sazonal
		P/venda	P/Arrend.			P/venda	P/Arrend.	
Gondomar	18.063	58	176	101	14.894	254	359	84
Maia	12.630	46	99	73	7.889	132	404	50
Matosinhos	15.821	79	106	165	19.792	410	249	206
Porto	26.986	129	131	241	62.545	1.443	645	906
Valongo	8.302	44	60	39	7.150	392	480	67
V. N. de Gaia	38.698	215	269	710	19.621	608	248	343
Total	120.500	571	841	1329	131.891	3.239	2.385	1.656

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1981

Quadro 68 - Edifícios segundo o número de pavimentos, 1981

Concelhos	Total	C/1pav.	%	C/ 2pav.	%	C/3 pav.	%	C/ 4pav.	%	C/5 pav.	%	C/ 6 pav.	%	C/ 7 pav. e +	%
Gondomar	25.153	13.273	52,8	10.749	42,7	845	3,4	238	0,9	30	0,1	8	0,03	10	0,04
Maia	16.787	9.822	58,5	6.467	38,5	335	2,0	144	0,9	12	0,1	0	0,00	7	0,04
Matosinhos	23.601	14.909	63,2	7.461	31,6	793	3,4	256	1,1	73	0,3	55	0,2	54	0,2
Porto	44.073	17.784	40,4	13.733	31,2	6.645	###	3.849	8,7	1.194	2,7	474	1,1	394	0,9
Valongo	11.836	6.835	57,7	4.278	36,1	342	2,9	344	2,9	22	0,2	8	0,1	7	0,1
V. N. de Gaia	49.607	34.188	68,9	12.880	26,0	1.578	3,2	594	1,2	173	0,3	61	0,1	133	0,3
Total	171.057	96.811	56,6	55.568	32,5	10.538	6,2	5.425	3,2	1.504	0,9	606	0,4	605	0,4

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1981



Fonte: INE, Recenseamento da População, 1981

Fig. 43 - Edifícios segundo a época de construção

De uma maneira geral, verifica-se um aumento generalizado da construção após 1960, salientando-se, particularmente, o período de 1961-75, sobretudo para os concelhos periféricos do Porto, devido, essencialmente, à descentralização residencial associada à descentralização populacional, à melhoria da acessibilidade intra-metropolitana, ao aumento de preços da habitação na cidade e à política de arrendamento.

Estes valores em conjunto com o peso do arrendamento⁴ na cidade do Porto, apontam para um agravamento do estado de degradação do parque habitacional na cidade e, conseqüentemente, da qualidade de vida das populações, sobretudo das que vivem nos alojamentos mais antigos, como é o caso das freguesias centrais e pericentrais.

Relativamente ao conforto dos fogos, consideramos como indicadores a sua situação em termos de infra-estruturas e dimensão do alojamento. Quanto ao primeiro aspecto, verifica-se que, apesar de se tratar de uma das principais áreas urbanas do país, nem todos os alojamentos dispõem do mínimo de condições sanitárias. Assim, de um total de 255 548 alojamentos familiares ocupados, 66% possuem todas as infra-

⁴ Refira-se que a este tipo de ocupação correspondem maiores dificuldades de conservação, uma vez que os níveis muito baixos de rendas praticados não permitem que os senhorios façam obras de recuperação dos imóveis.

estruturas (electricidade, água, retrete e banho) e 2% não possuem qualquer tipo de infra-estruturas, sendo os não clássicos os que oferecem piores condições (quadro 69).

Refira-se ainda que, 8% dos alojamentos familiares ocupados não possuem instalações sanitárias, variando a nível concelhio entre os 6% para Valongo e 11% para a Maia. Quanto à água canalizada, 17% dos alojamentos não possuem abastecimento de água ao domicílio oscilando os valores entre 28% na Maia e 5% no Porto, estando esta variação relacionada, essencialmente, com o nível de urbanização dos concelhos.

A existência de instalações de banho no alojamento é mais reduzida, pois cerca de 34% dos alojamentos não dispõem desta comodidade. Os valores concelhios apresentam uma distribuição bastante próxima, variando entre 21% no Porto e os 44% em Gondomar, mais uma vez o nível de urbanização parece ser o responsável pela variação deste indicador.

No que toca ao outro indicador indirecto do conforto dos alojamentos, a sua dimensão, em termos de número de divisões, verifica-se que a média de divisões por alojamento é de 3,57, sendo a média de pessoas por divisão de 1,07, enquanto que a média de pessoas por alojamento é igual a 3,82.

A dimensão mais comum, é de três divisões por alojamento, com 33% dos fogos nesta classe. Em todos os concelhos o segundo grupo mais significativo é o de quatro divisões. Os fogos mais pequenos, com apenas uma divisão, têm pouca expressão no conjunto, com apenas 6% dos alojamentos nesta classe, os maiores, ou seja, os com seis e mais divisões, têm também uma ocorrência reduzida (9%).

Relativamente a 1991, último ano que dispomos de dados, no Grande Porto existiam cerca de 352 mil alojamentos clássicos, para um pouco mais de 310 mil famílias. No entanto, este excesso de alojamentos era apenas aparente, uma vez que, apenas 299 mil eram utilizados como residência habitual. Dos restantes, 34 mil estavam vagos; 10 779 tinham uso sazonal e 8 355 tinham ocupante ausente. Existiam, ainda, 1800 alojamentos não clássicos, nos quais viviam 6 941 pessoas (quadro 70).

Pela análise do quadro 70 constata-se, ainda, que a percentagem mais baixa de alojamentos ocupados em permanência, ocorre em Vila Nova de Gaia (82%), devido, sobretudo, ao peso dos alojamentos de segunda residência e a percentagem mais alta em Gondomar (88%) e na Maia (87%). Os alojamentos com ocupante ausente, são superiores aos de uso sazonal nos concelhos interiores (Gondomar, Maia e Valongo), sendo os de uso sazonal superiores aqueles nos concelhos do litoral - Matosinhos, Porto e Gaia.

Quadro 69 - Alojamentos familiares ocupados segundo as instalações existentes em 1981

	C/ todas as Infra-estruturas (1)				Sem nada						
	Clássicos		Não Clássicos		Clássicos		Não Clássicos		Aloj. Fam. Ocupados		
Concelhos	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Clás.	Não clás.	Total
Gondomar	18.431	55,6	48	0,1	230	0,7	47	0,14	32.989	171	33.160
Maia	12.140	58,3	32	0,2	130	0,6	86	0,41	20.543	277	20.820
Matosinhos	23.266	64,3	41	0,1	144	0,4	216	0,60	35.692	503	36.195
Porto	70.940	77,9	138	0,2	248	0,3	163	0,18	90.288	763	91.051
Valongo	9.555	61,4	11	0,1	129	0,8	36	0,23	15.466	103	15.569
V. N. de Gaia	34.850	59,3	46	0,1	288	0,5	72	0,12	58.383	370	58.753
Total	169.182	66,2	316	0,1	1.169	0,5	620	0,2	253.361	2.187	255.548

(1) electricidade, retrete, água e banho

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1981

Quadro 70 - Número de alojamentos clássicos, não clássicos e famílias em alojamentos clássicos, em 1991

Concelhos	Alojamentos Clássicos								Alojamentos Clássicos Vagos								Não Cláss.	Famílias
	Total	%	Res. Hab.	%	Uso Sz.	%	Ocup. Ause.	%	Total	%	P/ Venda	%	P/ Arrend.	%	Outros*	%		
Gondomar	46.306	100	40.694	87,9	788	1,7	1.301	2,8	3.523	7,6	1.201	2,6	332	0,7	1.990	4,3	169	42.421
Maia	30.103	100	26.220	87,1	590	2,0	1.035	3,4	2.258	7,5	695	2,3	166	0,6	1.397	4,6	100	26.704
Matosinhos	52.237	100	44.722	85,6	1772	3,4	1.444	2,8	4.299	8,2	719	1,4	504	1,0	3.076	5,9	457	46.549
Porto	112.404	100	94.670	84,2	4.199	3,7	1.228	1,1	12.307	10,9	2.685	2,4	1.283	1,1	8.339	7,4	783	99.324
Valongo	23.233	100	20.111	86,6	309	1,3	1.030	4,4	1.783	7,7	416	1,8	144	0,6	1.223	5,3	65	21.384
V. N. de Gaia	87.728	100	72.260	82,4	3.121	3,6	2.317	2,6	10.030	11,4	3.580	4,1	723	0,8	5.727	6,5	226	74.519
Conc. Periférie	239.607	100	204.007	85,1	6.580	2,7	7.127	3,0	21.893	9,1	6.611	2,8	1.869	0,8	13.413	5,6	1.017	211.577
Grande Porto	352.011	100	298.677	84,8	10.779	3,1	8.355	2,4	34.200	9,7	9.296	2,6	3.152	0,9	21.752	6,2	1.800	310.901

* inclui os para demolição

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1991

Numa análise mais pormenorizada, ao nível da freguesia, verifica-se que são, sobretudo, as freguesias do litoral que apresentam os maiores valores de alojamentos de uso sazonal (Lavra, Leça da Palmeira, Matosinhos, Perafita, no concelho de Matosinhos; Foz do Douro e Nevogilde, no concelho do Porto; Arcozelo, Canidelo, Gulpilhares, Madalena, S. Félix da Marinha e Valadares, no concelho de Vila Nova de Gaia) (fig. 44).

De uma maneira geral, em todas as freguesias, existe um nítido predomínio da residência habitual, seguindo-se em termos de importância os alojamentos vagos (sobretudo nas freguesias da cidade do Porto e nas mais urbanas dos concelhos periféricos, como é o caso de Matosinhos, Leça da Palmeira, Sra da Hora, S. Mamede de Infesta, Águas Santas, Vermoim, Gueifães, Maia, Rio Tinto, S. Cosme, Ermesinde, Valongo, Sta Marinha, Mafamude, Oliveira do Douro, Canidelo e Vilar de Andorinho), o que indicia uma grande capacidade de produção de alojamentos, embora estes correspondam a situações distintas (disponíveis para o mercado - arrendamento ou venda - casos das freguesias mais periféricas da cidade e dos concelhos periféricos - e os para demolição - no caso das freguesias centrais e pericentrias da cidade do Porto, atendendo à sua idade) (fig. 45).

No que toca aos alojamentos não clássicos, verifica-se a sua relativa concentração, no interior do Grande Porto, nos concelhos do Porto e Matosinhos, onde se localizavam 68% dos alojamentos não clássicos e 80% das barracas, apresentando uma nítida concentração em algumas freguesias destes concelhos, nomeadamente, Campanhã, Aldoar, Ramalde, Lordelo do Ouro e Matosinhos (fig. 45).

Outra das características que se mantêm na década de 80, é a relativa importância dos edifícios de um só alojamento (quadro 71), que correspondem em 1991, a 77% dos edifícios residenciais, destacando-se com maiores percentagens os concelhos de Matosinhos (82%) e Vila Nova de Gaia (81%). Saliente-se, ainda, que em todos os concelhos aumenta o número de edifícios mais altos (com 4 e mais alojamentos), que passam a ter um peso superior a 5% em todos os concelhos, destacando-se os concelhos do Porto (16%), Valongo (7%) e Gaia (6%). Tal facto aponta para a uma alteração dos tipos de agentes envolvidos na provisão da habitação, passando a ter um peso significativo, como veremos mais adiante, as empresas de construção, cujo tipo de promoção é, essencialmente, os prédios em andares, dadas as características do mercado de solos urbanos.

Os dados relativos ao número de edifícios segundo o número de pavimentos reforça esta imagem, atingindo os edifícios mais baixos (com 1 e 2 pavimentos) correspondentes, essencialmente, a moradias unifamiliares, valores mais altos (quadro 72), superiores a 68% em todos os concelhos, sendo o Porto aquele que apresenta o valor mais baixo. Contudo, aumentam, também, os edifícios mais altos (com 5 e mais

pavimentos), passando a representar 2% dos edifícios residenciais, apresentando o Porto o valor mais alto (3%) e a Maia o valor mais baixo (0,9%).

A distribuição por freguesias esclarece melhor esta imagem, com uma nítida concentração dos edifícios com maior número de alojamentos (3 e mais alojamentos e com mais de dois pavimentos) na cidade do Porto e no arco de freguesias periféricas mais próximas daquela, como Sra da Hora, Matosinhos, Sta Marinha, Mafamude, Rio Tinto e Ermesinde, evidenciando estas freguesias uma maior intensidade do uso do solo. À medida que nos vamos afastando desta primeira coroa, a intensidade do uso do solo vai decrescendo, passando a predominar os edifícios com um alojamento e apenas um ou dois pavimentos (figs. 46 e 47).

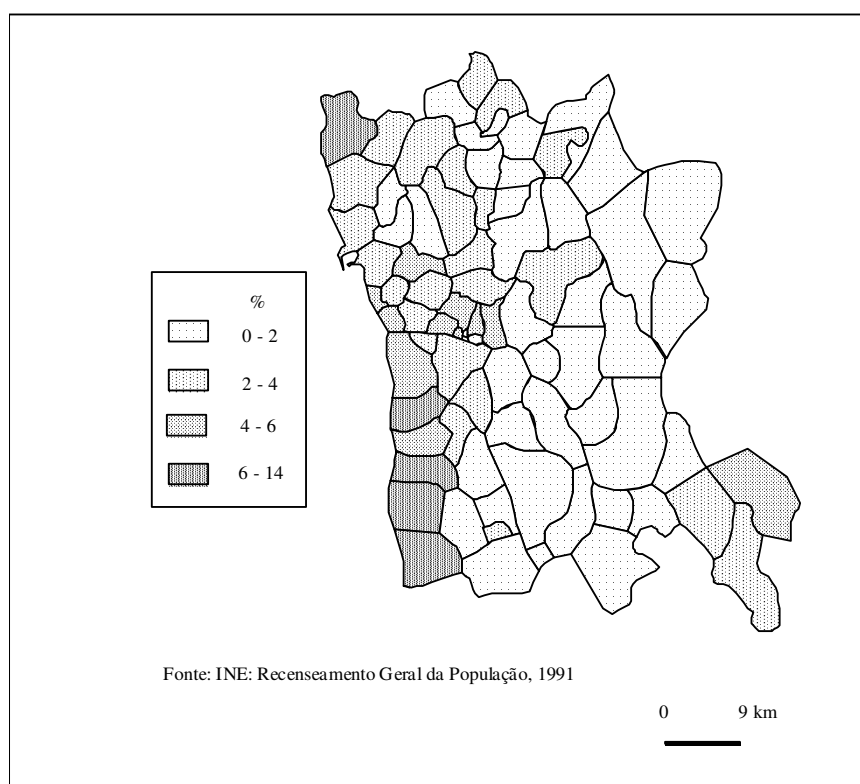
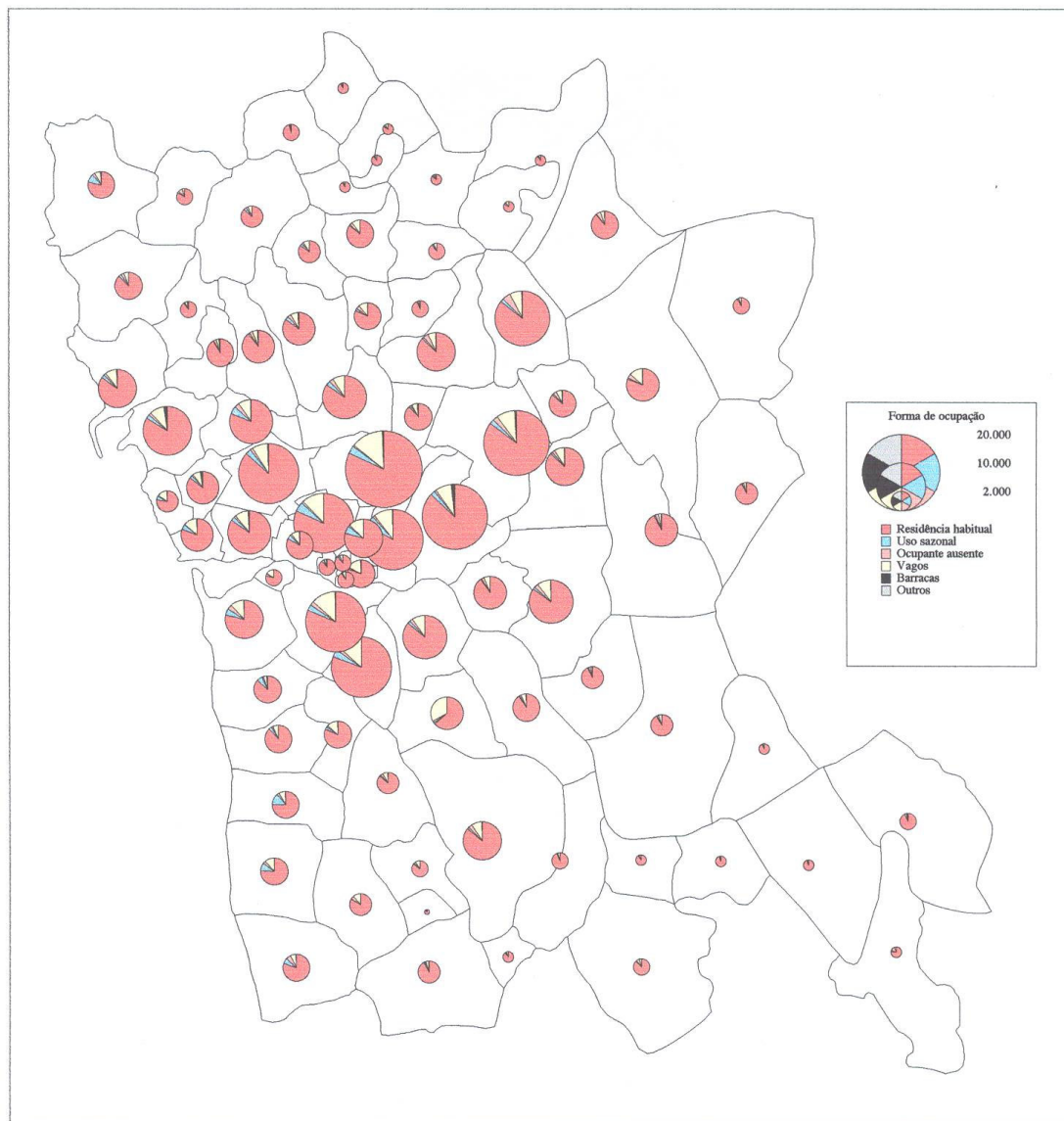


Fig. 44 -Percentagem de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal, em 1991



Fonte: INE - Recenseamento Geral da População, 1991.

Fig. 45 — Formas de ocupação dos alojamentos no "Grande Porto", por freguesia em 1991

Quadro 71 - Edifícios segundo o número de alojamentos em 1991

Edifícios principalmente residenciais															
Concelhos	C/ 1 aloj.	%	C/ 2 aloj.	%	C/ 3 aloj.	%	C/ 4 aloj.	%	C/ 5 a 9 aloj.	%	C/ 10 a 15 aloj.	%	C/ 16 e + aloj.	%	Total
Gondomar	22.669	76,00	4.311	14,45	1.172	3,93	546	1,83	902	3,02	176	0,59	51	0,17	29.827
Maia	15.391	78,81	2.408	12,33	680	3,48	315	1,61	570	2,92	116	0,59	49	0,25	19.529
Matosinhos	26.220	82,09	3.001	9,40	774	2,46	476	1,49	913	2,86	352	1,10	206	0,64	31.942
Porto	32.932	70,00	4.266	9,07	2.561	5,44	1.565	3,33	3.951	8,40	1.186	2,52	585	1,24	47.046
Valongo	11.311	76,88	1.959	13,31	473	3,21	304	2,07	590	4,01	51	0,35	25	0,17	14.713
V. N. de Gaia	43.755	80,60	5.404	9,95	1.868	3,44	1.010	1,86	1.436	2,65	527	0,97	287	0,53	54.287
Total	152.278	77,16	21.349	10,82	7.528	3,81	4.216	2,14	8.362	4,24	2.408	1,22	1.203	0,61	197.344

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1991

Quadro 72 - Edifícios segundo o número de pavimentos em 1991

Edifícios segundo o número de pavimentos															
Concelhos	C/ 1	%	C/ 2	%	C/ 3	%	C/ 4	%	C/ 5	%	C/ 6	%	C/ 7 e +	%	Total
Gondomar	12.411	41,61	14.786	49,57	1.814	6,08	538	1,80	154	0,52	176	0,59	51	0,17	29.827
Maia	9.955	50,98	8.311	42,56	794	4,07	297	1,52	64	0,33	38	0,19	70	0,36	19.529
Matosinhos	17.983	56,30	11.225	35,14	1.526	4,78	607	1,90	271	0,85	156	0,49	174	0,54	31.942
Porto	19.305	41,03	12.527	26,63	5.868	12,47	3.039	6,46	780	1,66	296	0,63	363	0,77	47.046
Valongo	6.551	44,53	6.729	45,74	816	5,55	496	3,37	86	0,58	12	0,08	23	0,16	14.713
V. N. de Gaia	32.381	59,65	17.362	31,98	2.556	4,71	961	1,77	445	0,82	152	0,28	430	0,79	54.287
Total	98.586	49,96	70.940	35,95	13.374	6,78	5.938	3,01	1.800	0,91	830	0,42	1.111	0,56	197 344

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1991

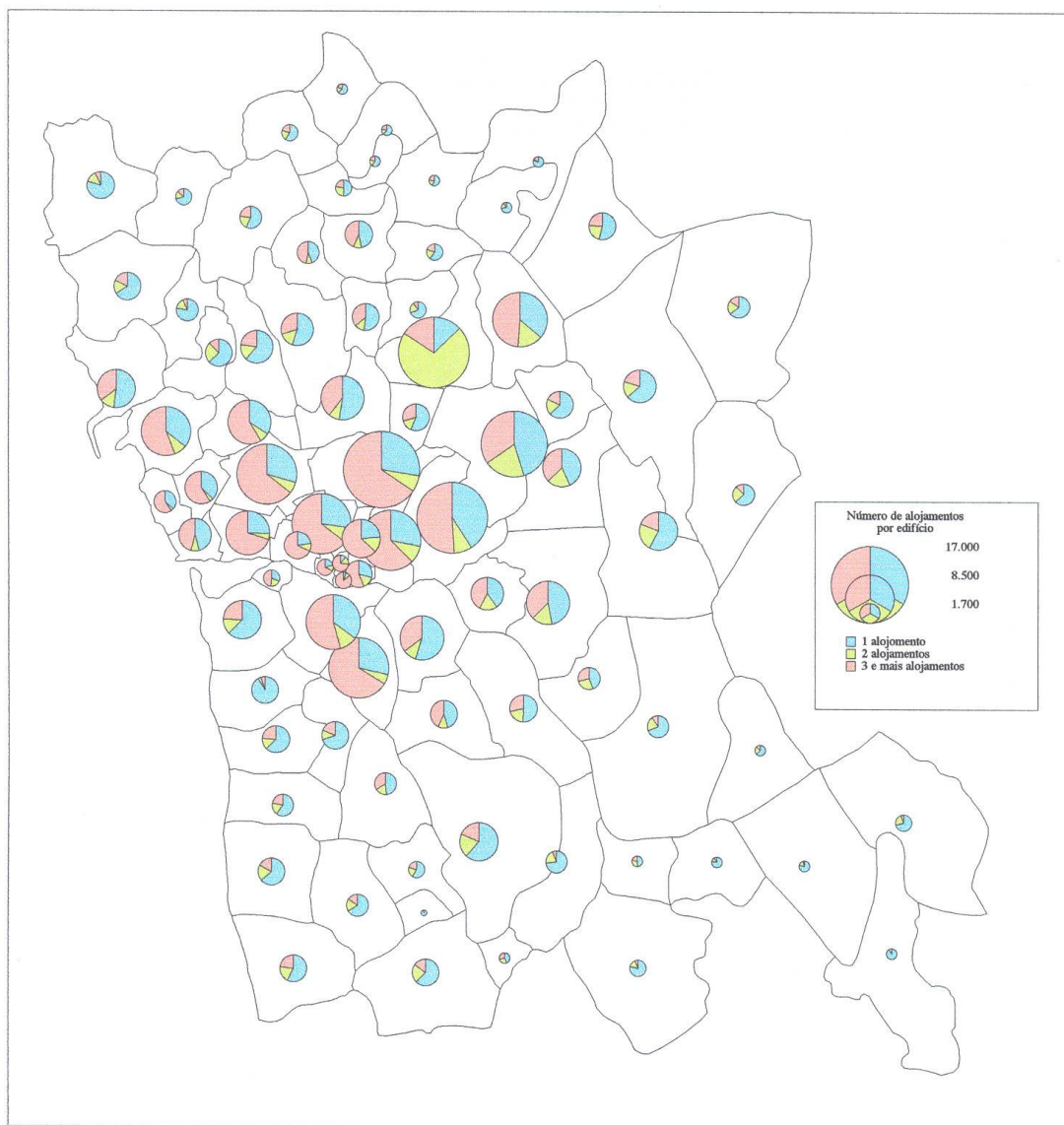
Esta imagem da manutenção do predomínio dos alojamentos unifamiliares no Grande Porto, é uma marca da especificidade do processo de urbanização desta área (caracterizado por uma maior dispersão do povoamento e um peso significativo da construção feita por iniciativa das famílias-autopromoção) quando comparada com a Área Metropolitana de Lisboa, onde os alojamentos de residência habitual, localizados em edifícios de um só alojamento, atinge valores muito mais baixos, correspondendo apenas a 21% dos alojamentos ocupados (quadro 73). No interior do Grande Porto, salienta-se a diferença entre o concelho do Porto (com menor incidência destes casos, mas, mesmo assim, com valores acima da média da Área Metropolitana de Lisboa) e os concelhos que com ele confinam, salientando-se particularmente, as freguesias mais periféricas, em que habitação unifamiliar é predominante.

Quadro 73 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 1991

Concelhos	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual		
	Total	Em edifícios com 1 aloj.	%
Gondomar	40 694	20 364	50.0
Maia	26 220	13 685	52.2
Matosinhos	44 722	23 089	51.6
Porto	94 670	28 068	29.6
Valongo	20 111	9 713	48.3
Vila Nova de Gaia	72 260	37 602	52.0
Grande Porto	298 677	132 521	44.4
A.M. de Lisboa	832 304	176 042	21.2

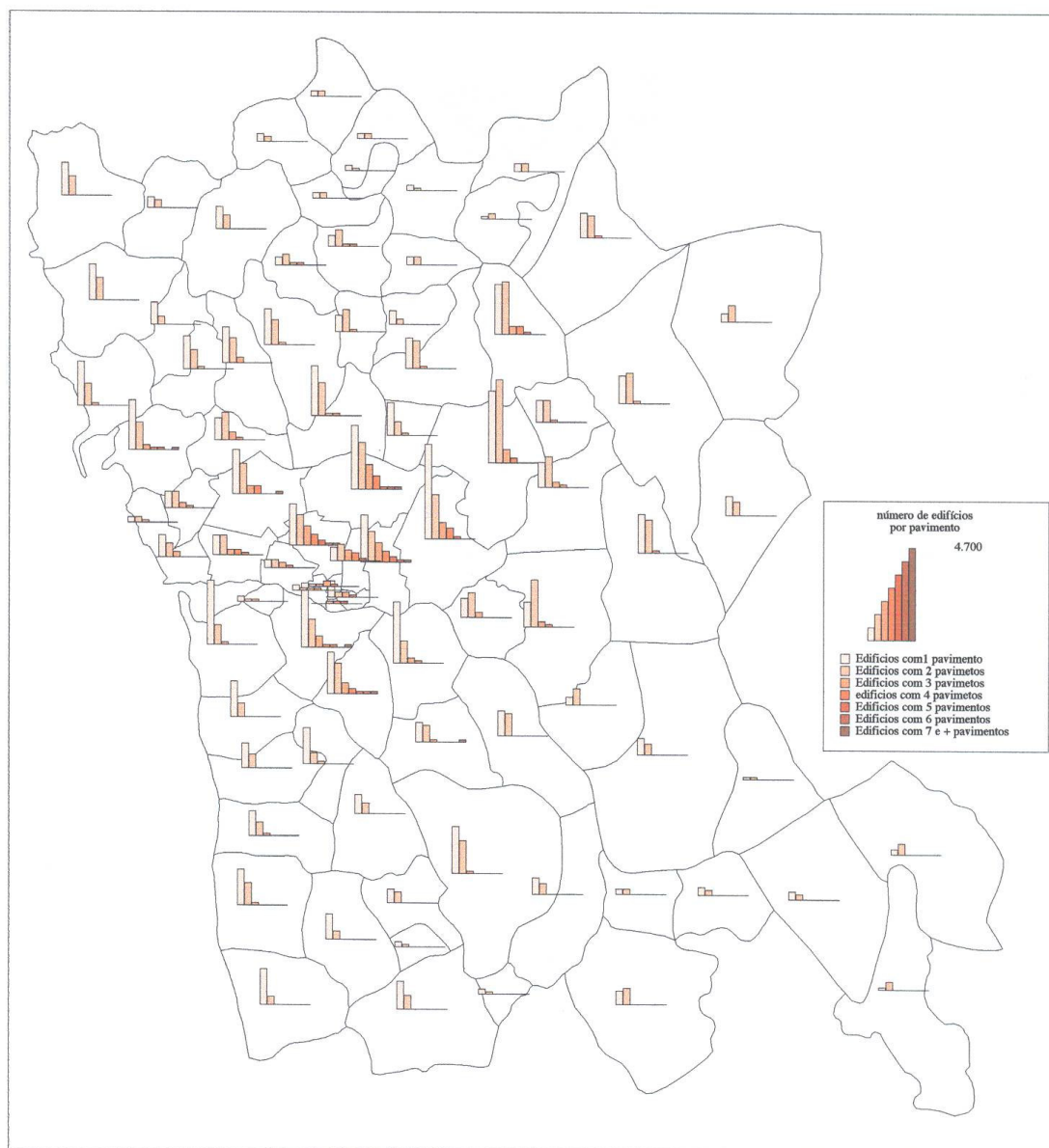
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

Ainda quanto à ocupação dos alojamentos, para 1991, apenas dispomos de um indicador indirecto relativo ao número de famílias por alojamento (quadro 74), verificando-se que a maioria dos alojamentos clássicos de residência habitual apenas estava ocupado com uma família, refira-se, contudo, o peso assumido pelos com duas ou mais famílias, nomeadamente, em Valongo e Gondomar, indiciando uma maior partilha do alojamento nestes concelhos. Os dados relativos ao número de famílias que partilham o seu alojamento com outra, comprovam esta situação, sendo aqueles concelhos os que apresentam uma maior percentagem de famílias naquela condição, 10% e 7%, respectivamente para Valongo e Gondomar.



Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

Fig. 46 - Alojamentos por edifício no "Grande Porto", por freguesia em 1991



Fonte. INE, Recenseamento Geral da População, 1991

Fig. 47 — Número de pavimentos por edifício no "Grande Porto", por freguesia em 1991

Relativamente ao número de famílias que se encontravam a viver em alojamentos considerados superlotados pelo INE, verifica-se um aumento entre 1981-91, encontrando-se nesta condição 95 448 famílias, enquanto que as situações de partilha diminuem no conjunto do Grande Porto, correspondendo a 17 895 famílias, com a excepção dos concelhos de Vila Nova de Gaia e Valongo, casos importantes, por se tratarem de concelhos em que houve um aumento populacional significativo.

Quadro 74 - Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o número de famílias, em 1991

	Alojamentos Clássicos de residência habitual segundo o número de famílias					
Concelhos	com uma	%	com duas	%	com 3 ou mais	%
Gondomar	39 297	96,5	1 260	3,1	137	0,3
Maia	25 896	98,7	282	1,1	42	0,2
Matosinhos	43 545	97,3	1 068	2,3	109	0,2
Porto	92 163	97,3	2 021	2,1	486	0,5
Valongo	19 095	94,9	881	4,3	135	0,6
V.N. de Gaia	70 524	97,5	1 563	2,1	173	0,2
Grande Porto	290 520	97,2	7 075	2,3	1 082	0,3

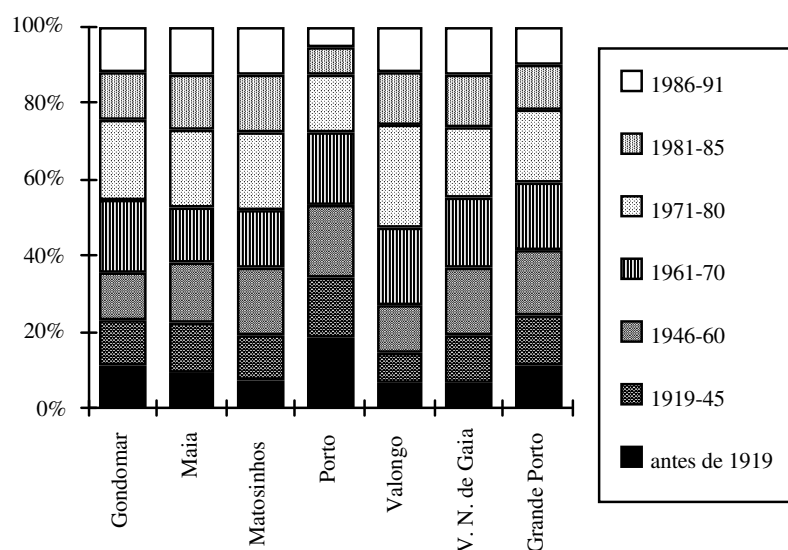
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

No que diz respeito à idade do parque, só dispomos de valores relativos ao número de alojamentos clássicos familiares ocupados, por anos de construção (fig.48). Cerca de 41% dos alojamentos foram construídos antes de 1960. O Porto é o concelho que possui os alojamentos mais antigos, com 53% construídos antes de 1960, sendo o de Valongo, Gondomar e Matosinhos, aqueles que apresentam o parque mais recente, com, respectivamente, 72%, 64% e 63% dos alojamentos construídos após 1960.

Enquanto que todos os concelhos da periferia vêm o seu ritmo de construção aumentar nos últimos anos, com os alojamentos construídos após 1971 a atingir valores que variam entre os 45% (Gondomar e Maia) e os 52% em Valongo, o Porto sofre um abrandamento daquele ritmo, com apenas 27% dos alojamentos construídos após aquela data. O número de fogos construídos na última década aumenta em todos os concelhos, apresentando, contudo, o Porto, um ritmo de construção menos acelerado, de uma média de 2% ao ano entre 1971/81, passando para 1% ao ano entre 1981/91. Os concelhos da Maia, Matosinhos e Vila Nova de Gaia, são os que sofrem um maior aumento no seu ritmo de construção média anual nos últimos anos, passando respectivamente de 2%, para 3%, sendo, contudo, o ritmo dos primeiros cinco anos, ligeiramente superior aos dos últimos cinco anos.

Estes valores permitem-nos, mais uma vez, confirmar a descentralização da habitação, a partir da cidade do Porto, uma vez que este concelho apresenta uma menor

capacidade de oferta de novos alojamentos a favor dos concelhos periféricos, devido, essencialmente, aos preços mais altos ali praticados, gerados pela competição crescente entre a habitação e as actividades terciárias.

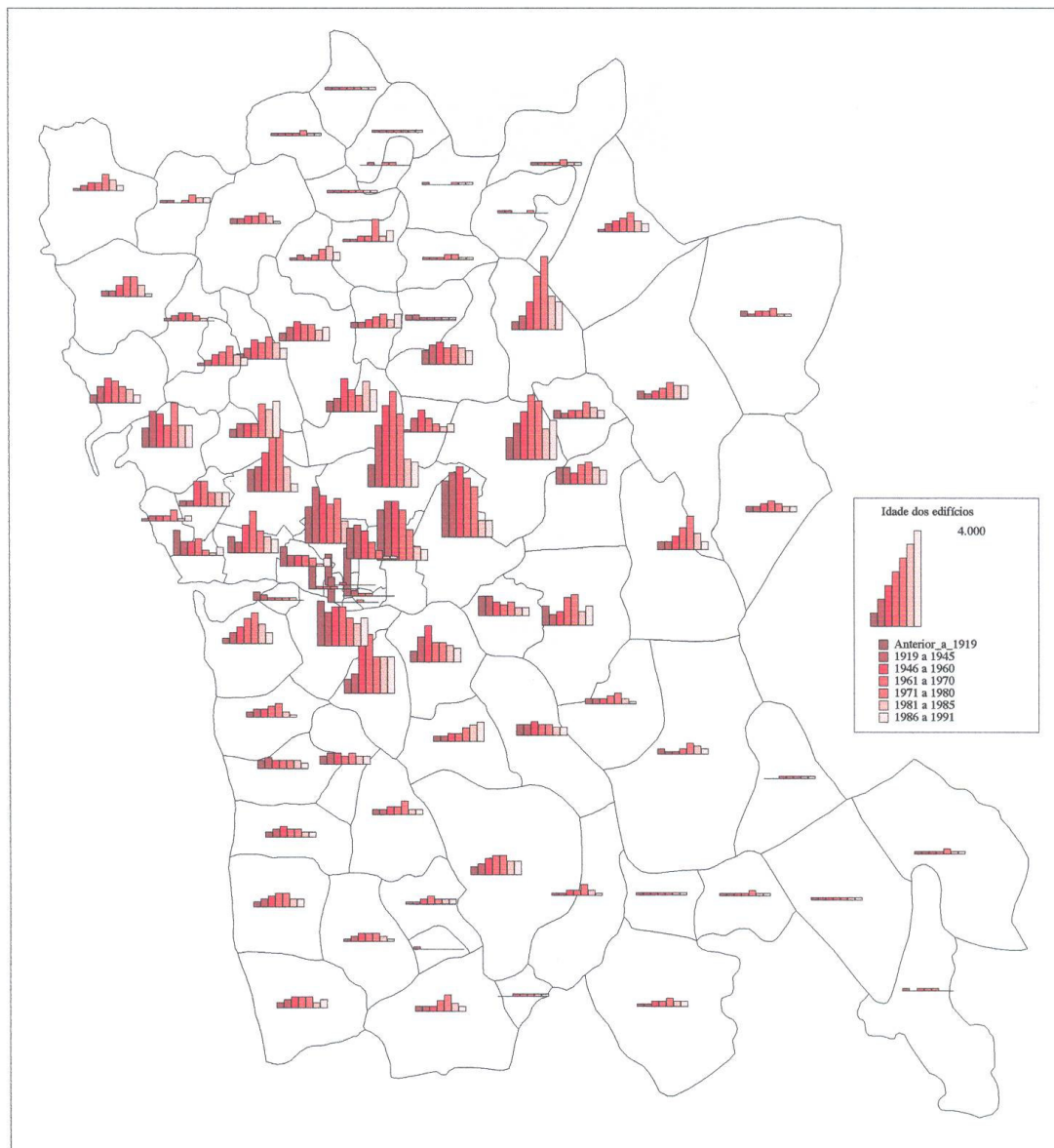


Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

Fig. 48 - Alojamentos familiares clássicos ocupados, segundo a época de construção

Para termos uma imagem mais pormenorizada desta descentralização da habitação, ou seja, aonde se localizou a maior oferta de alojamentos, analisamos os alojamentos clássicos familiares ocupados segundo a época de construção por freguesias e verificamos que os alojamentos mais recentes, construídos após 1981, se situam, sobretudo, nas freguesias do litoral e nas que ficam mais próximo do Porto e dotadas de melhor acessibilidade - Leça da Palmeira, Matosinhos, Canidelo, Valadares, Arcozelo e S. Felix da Marinha, Sra da Hora, S. Mamede, Guifões, Custóias, Leça do Bailio, Águas Santas, Predouços, Gueifães, Maia e Vermoím, Rio Tinto, Fânzeres, Gondomar, Valbom, Ermesinde, Valongo, Sta Marinha, Mafamude, Oliveira do Douro e Vilar de Andorinho (fig. 49).

Ainda quanto às condições de conforto da habitação em 1991, verifica-se que de uma maneira geral, os alojamentos se apresentam melhor equipados (quadro 75) relativamente a 1981, tendo diminuído o número de alojamentos sem qualquer tipo de equipamentos considerados (0,2%). O Porto apresentava a pior situação, devido, essencialmente, à antiguidade do parque e ao peso dos alojamentos não clássicos.



Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

Fig. 49 — Idade dos edifícios no "Grande Porto", por freguesia em 1991

A existência de instalações de banho no alojamento também melhorou entre 1981 e 1991, pois dos 34% de alojamentos que não dispunham desta comodidade passou-se para um valor de 15%. Os valores concelhios apresentam uma distribuição bastante próxima, variando entre 10% no Porto e os 19% em Vila Nova de Gaia.

Quanto à extensão da rede pública de infra-estruturas básicas (água e saneamento), verifica-se, também, uma melhoria, estando mais de 50% dos alojamentos ligados à rede pública de água, sendo, contudo, a sua cobertura pior nos concelhos da Maia (50%) e Vila Nova de Gaia (51%), devido à maior dispersão do povoamento e à maior ruralidade. Quanto à rede de esgotos, a sua extensão é menor, pois apenas o concelho do Porto e Matosinhos, possuem, respectivamente, 81% e 50% dos alojamentos ligados à rede pública, enquanto que os restantes concelhos apresentam valores inferiores a 32%, com o concelho de Gondomar com uma cobertura menor, com apenas 19% dos alojamentos ligados à rede pública, facto que parece estar, também, relacionado com o menor grau de urbanização.

Quadro 75 - Alojamentos familiares ocupados, pelo tipo de instalações existentes, em 1991

Concelhos	Alojamentos familiares ocupados											
	C/ todas as Infra-estruturas (1)				Sem nada				Ligados à rede pública			
	Clássicos		Não Clás.		Clássicos		Não Clás.		Água		Esgotos	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Gondomar	33 042	80,9	62	0,2	73	0,2	15	0,04	34 089	83,4	7 849	19,2
Maia	20 324	77,2	37	0,1	30	0,1	6	0,02	13 099	49,8	8 425	32
Matosinhos	36 329	80,4	51	0,1	56	0,1	158	0,3	28 286	62,6	18 947	42
Porto	85 196	89,3	98	0,1	158	0,2	216	0,2	89 430	93,7	77 648	81
Valongo	15 711	77,9	11	0,1	48	0,2	2	0,01	13 180	65,3	6 838	34
V. N. de Gaia	55 560	76,6	74	0,1	72	0,1	21	0,0	37 155	51,3	17 074	24
Grande Porto	246 162	81,9	333	0,1	437	0,1	418	0,1	215 239	71,6	136 781	45,5

(1) electricidade, retrete, água e banho

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

No que toca ao outro indicador indirecto do conforto dos alojamentos, a sua dimensão, em termos de número de divisões, verifica-se também uma melhoria de 1981 para 1991 uma vez que, a média de divisões por alojamento passou a ser de 4,4, sendo a média de pessoas por divisão de 0,8, enquanto que a média de pessoas por alojamento é igual a 3,4, o que aponta, para um aumento do tamanho dos fogos.

Na verdade, em 1991, a dimensão mais comum, é de quatro divisões por alojamento, com 16% dos fogos nesta classe. Em todos os concelhos o segundo grupo mais significativo é o de cinco divisões. Os fogos mais pequenos, com apenas uma divisão, têm pouca expressão no conjunto, com apenas 2% dos alojamentos nesta classe, sendo o seu peso maior no Porto. Os alojamentos maiores, ou seja, os com seis e mais

divisões, têm também uma ocorrência reduzida, com apenas 10%. Os concelhos do Porto e Gondomar são os que possuem o maior número de alojamentos mais pequenos (com menos de 3 divisões), situação que, no caso do Porto, se deve à antiguidade do parque e à existência de situações de subarrendamento e, no caso de Gondomar, deverá estar relacionado com a forte ruralidade deste concelho. Os concelhos de Valongo e da Maia apresentam o maior número de alojamentos maiores, o que deverá estar relacionado quer com o facto de o parque ser mais recente, quer ainda, com melhores condições de oferta dos solos (disponibilidade e preços) (quadro 76).

Quadro 76 - Alojamentos clássicos ocupados como residência habitual segundo o número de divisões, em 1991

Alojamento clássicos ocupados como residência habitual segundo o nº de divisões											
Concelhos	C/ 1	%	C/2	%	C/ 3	%	C/4	%	C/5	%	C/ 6 e +
Gondomar	1 026	2,5	4 346	10,7	8 243	20,3	12 478	30,7	8 629	21,2	5 972
Maia	572	2,2	2 276	8,7	4 351	16,6	7 003	26,7	6 900	26,3	5 118
Matosinhos	928	2,1	4 118	9,2	8 351	18,7	12 892	28,8	11 027	24,7	7 406
Porto	3 399	3,6	12 013	12,7	18 219	19,2	22 992	24,3	18 811	19,9	19 236
Valongo	345	1,7	1 376	6,8	3 435	17,1	5 909	29,4	5 820	28,9	3 226
V. N. de Gaia	1 589	2,2	6 828	9,4	14 246	19,7	20 539	28,4	17 416	24,1	11 642
Grande Porto	7 859	1,6	30 957	6,1	56 845	11,2	81 813	16,2	68 603	13,6	52 600

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

Analisando a tendência de evolução, entre 1981 e 1991 (quadro 77), ressalta a imagem de dinamismo do Grande Porto, avaliável quer pelo aumento do número de famílias, quer pelo da produção de habitação. De facto, se o número de famílias cresce, o número de alojamentos clássicos cresce mais, aumentando para o dobro. E se o ritmo de crescimento é menor que o ocorrido na década de 70, em números absolutos esse crescimento é superior na década de 80. Esta imagem aponta para uma capacidade significativa de investimento na habitação, particularmente nos concelhos periféricos, onde o aumento do número de alojamentos é maior, para além de se verificar um aumento dos alojamentos vagos e de uso sazonal.

É de salientar a alteração verificada nas formas de ocupação, de facto, se na década de 70 o crescimento do número de alojamentos de uso sazonal tinha sido, em termos percentuais, muito significativo, é nos anos 80 que, de forma muito clara, se passa também a verificar que uma grande parte da variação do parque habitacional não é captada pela dinâmica de alojamento das famílias. A relação entre as dinâmicas de investimento na habitação e as dinâmicas de alojamento das famílias torna-se, assim, menos imediata, sendo uma das características mais importantes da situação actual, a que não será estranha o aumento dos rendimentos de certos estratos populacionais que passam a investir numa segunda habitação.

Quadro 77 -Variação das características do parque habitacional, 1981-1991

Concelhos	Anos	Famílias		Aloj. Clássicos		Res. Hab.		Em ed.c/ 1 aloj.		Uso sazonal		Ocup.ausente		Vagos		Não clássicos		Défice (1)
Gondomar	1981	35.210		35.551		32.989		18.063		185		1.170		1.207		171		-2.049
	1991	42.421	20,5	46.306	30,3	40.694	23,4	20.364	12,7	788	325,9	1.301	11,2	3.523	191,9	169	-1,2	-1.547
Maia	1981	21.301		22.306		20.543		12.630		124		717		922		377		-372
	1991	26.704	25,4	30.103	35,0	26.220	27,6	13.685	8,4	590	375,8	1.035	44,4	2.258	144,9	100	-73,5	-372
Matosinhos	1981	38.949		38.303		35.692		15.821		371		898		1.342		503		-2.724
	1991	46.549	19,5	52.237	36,4	44.722	25,3	23.089	45,9	1.772	377,6	1.444	60,8	4.299	220,3	457	-9,1	-1.322
Porto	1981	97.029		98.416		90.288		26.986		1.180		3.446		3.502		763		-5.905
	1991	99.324	2,4	112.405	14,2	94.670	4,9	28.068	4,0	4.199	255,8	1.228	-64,4	12.308	251,5	783	2,6	-7.834
Valongo	1981	16.411		17.593		15.466		8.302		106		863		1.158		103		-838
	1991	21.384	30,3	23.233	32,1	20.111	30,0	9.713	17,0	309	191,5	1.030	19,4	1.783	54,0	65	-36,9	-1.185
V. N. de Gaia	1981	60.203		64.565		58.383		38.698		1.059		2.718		2.405		370		-1.444
	1991	74.519	23,8	87.728	35,9	72.260	23,8	37.602	-2,8	3.121	194,7	2.317	-14,8	10.030	317,0	226	-38,9	-1.960
Grande Porto	1981	269.103		276.734		253.361		120.500		3.025		9.812		10.536		2.287		-13.332
	1991	310.901	15,5	352.012	27,2	298.677	17,9	132.521	10,0	10.779	256,3	8.355	-14,8	34.201	224,6	1.800	-21,3	-14.220
A.M.L.	1981	814.487		860.793		736.690		172.978		44.974		44.252		34.877		21.228		
	1991	866.854	6,4	1.083.369	25,9	832.304	13,0	176.042	1,8	95.981	113,4	37.772	-14,6	102.612	194,2	14.700		-30,8
Norte	1981	891.466		1011225		854.489		618.134		31.172		72.298		53.266		6.854		
	1991	1.008.871	13,2	1278948	26,5	978.982	14,6	648.134	4,9	66.930	114,7	104.280	44,2	128.756	141,7	5.172		-24,5
Continente	1981	297.691		3.240.031		2.653.104		1.682.609		178.529		226.057		182.287		35.024		
	1991	3.016.368	7,8	3.990.337	23,2	2.928.566	10,4	1.698.999	1,0	368.709	106,5	266.092	17,7	426.970	134,2	26.506		-24,3

(1) = Aloj. Clássicos Ocupados de residência habitual - nº de famílias em aloj. clássicos de res. habitual

Fonte: INE: Recenseamentos Gerais da População, 1981 e 1991

No que toca à importância dos alojamentos de residência habitual em edifícios de um só alojamento, apesar de diminuírem na década de 80, este tipo de alojamento revela um dinamismo que supera o da média do Continente, da Região Norte ou da Área Metropolitana de Lisboa, sendo particularmente significativo em Matosinhos, Gondomar e Valongo.

O aumento do número de alojamentos de uso sazonal permite-nos supor, num futuro próximo, não só a continuação do dinamismo desta forma de ocupação, como ainda, o seu alargamento territorial, dados os crescimentos significativos, em termos percentuais, ocorridos nos concelhos de Gondomar⁵, Maia e Matosinhos.

Por fim, importa realçar uma melhoria das condições habitacionais das famílias, tendência que se deverá manter dadas as maiores exigências em termos de qualidade habitacional. Na verdade, o número de alojamentos não clássicos diminui em todos os concelhos, ainda que se note uma concentração deste tipo de situações nos concelhos do Porto e Matosinhos, bem como, em termos de infra-estruturas básicas, se denota uma melhoria acentuada do parque.

No que toca às necessidades de habitação e sua satisfação, na maioria dos concelhos o número de alojamentos ocupados como residência habitual cresceu mais que o número de famílias, assim como as situações de partilha também diminuíram, apesar de se manterem em todos os concelhos situações de défice de alojamentos. Os concelhos de Valongo, Vila Nova de Gaia e Porto, apresentam condições habitacionais mais graves, uma vez que o défice habitacional aumentou de 1981 para 1991.

Saliente-se, ainda, a importância quantitativa dos alojamentos vagos, cuja presença constitui um claro indicador da ineficiência do sistema habitacional. Se é certo que estes alojamentos correspondem a situações diferenciadas, relativamente ao seu estado de conservação e possível mobilização para o mercado⁶, o aumento significativo em alguns concelhos dos que se encontravam para venda, fazem supor que, parte dos problemas habitacionais, se situa ao nível da distribuição dos alojamentos ou na capacidade de acesso a eles (particularmente nos seus preços, excessivamente elevados

⁵ Neste concelho saliente-se, sobretudo, a sua concentração nas freguesias próximas do Douro (Lomba, Melres e Meda), ao que não será estranho a procura pelas famílias de locais mais aprazíveis e menos congestionados que os do litoral, para gozo de férias ou fins-de-semana. Aliás, nestes últimos anos, estão em construção várias urbanizações, incluindo condomínios fechados, junto às margens do Douro, que poderão no futuro alterar, significativamente, quer o tecido construído pré-existente, em que as marcas da ruralidade são ainda muito fortes, quer ainda, as características sociais desta área, com a fixação de classes sociais de maiores rendimentos sem qualquer laço com as populações locais.

⁶ Veja-se o crescimento da rubrica *outros*, aliás os que sofrem maiores aumentos, entre 1981/91, onde se inclui os alojamentos para demolição.

para o poder compra dos segmentos sociais médio e baixo) e não na capacidade de produção (quadro 78 e fig. 45).

Para esta situação concorrem dois factores, primeiro, os preços da habitação, que em Portugal são excessivamente elevados, sendo o preço especulativo do terreno um dos factores que mais contribui para tal; segundo, os rendimentos da generalidade das famílias portuguesas são baixos, muito distantes da média dos rendimentos nos países comunitários, ainda que, nos últimos anos, se tenha assistido a um aumento do poder de compra da população patente, aliás, no aumento da compra de habitação própria, facilitado pelo apoio do Estado, através dos regimes bonificados de crédito e descidas das taxas de juro. Contudo, apesar destas medidas, a compra de uma habitação, como veremos mais adiante, constitui um grande esforço financeiro para a maioria das famílias.

Quadro 78 - Variação dos alojamentos clássicos vagos 1981/91

Concelhos	Total	Para Venda	%	P/ Arrend.	%	Outros	%
Gondomar	2 316	884	278,9	-207	-38,4	1 639	467,0
Maia	1 336	517	290,4	-338	-67,1	1 157	482,1
Matosinhos	2 957	230	47,0	146	40,8	2 581	521,4
Porto	8 805	1 082	67,5	493	62,4	7 230	651,9
Valongo	625	-20	-4,6	-396	-73,3	1 041	572,0
V.N. de Gaia	7 625	2 755	333,9	-378	-72,4	4 669	441,3
Grande Porto	23 665	5 448	141,6	-680	-7,0	18 317	533,2

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População, 1981 e 1991

Refira-se que, entre 1981 e 1991, se mantêm a tendência da década anterior, com a diminuição dos fogos para arrendamento, apresentando apenas os concelhos do Porto e Matosinhos variações positivas, o que indicia uma certa recuperação deste mercado naqueles dois concelhos. Apesar das alterações ocorridas na legislação quanto ao arrendamento urbano, após 1985, parece claro que esta ainda não foi capaz de mobilizar o investimento para este mercado, com graves reflexos na possível fixação da população mais jovem em início de carreira, para os quais este mercado poderia ser uma alternativa habitacional, menos exigente do ponto de vista financeiro.

O concelho de Valongo, que na década anterior apresentava um mercado dinâmico, com aumentos significativos, quer dos alojamentos para venda, quer para arrendamento, parece agora ter perdido esse dinamismo, pois apresenta variações negativas em ambos os casos.

5.4.1 - A situação habitacional das famílias

O estudo do parque habitacional, desenvolvido no ponto anterior, permitiu-nos detectar os principais dinamismos de investimento existentes e as principais alterações ocorridas, ao longo do período em estudo, na estrutura do parque habitacional.

Importa agora compreendermos a situação das famílias, expressa na relação entre habitação e consumo, englobando as diferentes dimensões quantitativas e qualitativas do estar alojado.

O quadro 79 apresenta um resumo geral da situação habitacional das famílias entre 1970 e 1991, integrando vários indicadores: um primeiro conjunto relativo às situações consideradas habitualmente como sendo de mau alojamento - viver em alojamento não clássico, partilhar o alojamento com outra família, habitar em alojamento superlotado e sem água e electricidade; e um segundo conjunto que engloba as questões relativas ao regime de propriedade.

Relativamente à evolução do número de famílias, verifica-se um aumento generalizado destas em todos os concelhos, aumento esse mais significativo na década de 70 do que em 80, apresentando o Porto, contudo, uma fraca variação em ambos os períodos, confirmando, assim, a descentralização residencial a partir do epicentro urbano a duas velocidades (mais forte nos anos 70 abrando depois nos anos 80). Esta situação deve-se quer à política de arrendamento que vigorou até 1975/76, quer à generalização da ocupação própria, após aquela data, que analisaremos, posteriormente, com mais pormenor.

No que toca às situações consideradas como sendo de mau alojamento, uma análise geral, ao nível do Grande Porto, permite identificar a seguinte evolução. Em primeiro lugar, um aumento significativo, na década de 70, das situações de partilha dos alojamentos em todos os concelhos, o que pensamos estar relacionado com a restrição à mobilidade habitacional, como consequência, quer da política de arrendamento urbano, quer dos apoios, ainda incipientes, à aquisição de casa própria. Nos anos 80, dá-se uma diminuição da partilha, exceptuando-se os casos dos concelhos de Valongo e Vila Nova de Gaia, importantes por se tratarem de áreas onde houve um apreciável crescimento demográfico, o que indicia um agravamento do défice habitacional nestes concelhos. Em segundo lugar aumentam as situações de sobrelotação dos alojamentos. Finalmente, diminuiu o número de famílias em alojamentos considerados não clássicos, ainda que, nos anos 70, se tenha verificado um aumento significativo dos mesmos. A esta situação, não será estranha, quer o aumento da construção clandestina, que possibilitou o acesso à habitação às camadas mais insolventes, quer uma maior promoção de habitação a custos controlados, pelas autarquias e cooperativas de habitação, ocorrida nos anos 80.

Quadro 79 - Situação Habitacional das Famílias

Concelho /Anos	Total de famílias	Famílias em							
		aloj. não Clássico	situação de Partilha	aloj. Superlot.	aloj. própr.	aloj. Arrend.	aloj. Sub-Arend.	Outros	aloj. S/ água e elec.
Gondomar: 1970	24.190	105	290	*	*	*	*	*	*
1981	35.210	172	3934	11.785	14.032	19.728	109	1169	549
1991	42.409	168	2944	14.900	21.911	16.672	204	3454	73
variação 70/81	45,56	63,81	1256,55						
variação 81/91	20,45	-2,33	-25,17	26,43	56,15	-15,49	87,16	195,47	-86,70
variação 70/91	75,32	-62,02	-57,32						
Maia: 1970	15.315	60	425	*	*	*	*	*	*
1981	21.301	386	728	5.896	8.055	11.882	44	934	234
1991	26.698	106	696	7.937	13.786	10.577	67	2.162	44
variação 70/81	39,09	543,33	71,29						
variação 81/91	25,34	-72,54	-4,40	34,62	71,15	-10,98	52,27	131,48	-81,20
variação 70/91	74,33	412,58	-89,76						
Matosinhos: 1970	27.280	350	1.525	*	*	*	*	*	*
1981	38.949	533	5.117	10.489	12.491	24.742	133	1.050	385
1991	46.505	461	2.499	13.372	21.527	20.564	256	3.697	360
variação 70/81	42,77	52,29	235,54						
variação 81/91	19,40	-13,51	-51,16	27,49	72,34	-16,89	92,48	252,10	-6,49
variação 70/91	70,47	-88,66	-90,57						
Porto: 1970	81.330	165	7.990	*	*	*	*	*	*
1981	97.029	836	9.598	20.442	22.195	70.450	1.420	2.128	337
1991	98.896	774	5.859	27.951	35.508	56.918	646	5.050	521
variação 70/81	19,30	406,67	20,13						
variação 81/91	1,92	-7,42	-38,96	36,73	59,98	-19,21	-54,51	137,31	54,60
variação 70/91	21,60	-47,46	-99,66						
Valongo : 1970	9.265	195	175	*	*	*	*	*	*
1981	16.411	107	1.619	4.810	7.624	8.105	44	531	323
1991	21.364	68	2.201	6.890	12.028	7.253	52	1.963	40
variação 70/81	77,13	-45,13	825,14						
variação 81/91	30,18	-36,45	35,95	43,24	57,76	-10,51	18,18	269,68	-87,62
variação 70/91	130,59	-166,37	-62,51						
V.N. de Gaia: 1970	43.860	285	605	*	*	*	*	*	*
1981	60.203	376	2.727	17.174	22.856	34.680	190	2.101	690
1991	74.447	227	3.696	23.718	38.570	29.142	177	6.331	116
variação 70/81	37,26	31,93	350,74						
variação 81/91	23,66	-39,63	35,53	38,10	68,75	-15,97	-6,84	201,33	-83,19
variação 70/91	69,74	-85,93	-90,51						
Grande Porto: 1970	201.240	1.160	11.010	*	*	*	*	*	*
1981	269.103	2.410	23.723	70.596	87.253	169.587	1.940	7913	2.518
1991	310.319	1.804	17.895	94.768	143.330	141.126	1.402	22657	1.154
variação 70/81	33,72	107,76	115,47						
variação 81/91	15,32	-25,15	-24,57	34,24	64,27	-16,78	-27,73	186,33	-54,17
variação 70/91	54,20	55,52	-99,35						

* não existem dados publicados

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População, 1970, 1981 e 1991

Relativamente à sobrelotação, esta aumenta, na década de 80, em todos os concelhos, tendência muito significativa e que do ponto de vista da qualidade habitacional se torna preocupante. Em primeiro lugar, porque se o caso da partilha de

alojamento, por mais do que uma família, pode nem sempre corresponder a uma situação de mau alojamento, tal afirmação já não é possível para os casos de sobrelotação. Em segundo lugar, porque esta tendência se verificou num contexto de diminuição da dimensão média das famílias (quadro 80) e finalmente, porque se verificou em todos os concelhos e não somente naqueles em que a partilha de alojamentos aumentou. Deste modo, parece claro que apesar de se ter verificado um melhor acesso à habitação por parte das famílias, expresso na diminuição da partilha e no aumento global dos alojamentos de residência habitual, ao mesmo tempo, também se verifica uma restrição ao consumo de espaço, o que aponta para a existência de algumas barreiras à mobilidade habitacional.

Quadro 80 - Dimensão média das famílias em 1970, 1981 e 1991

Concelhos	Média Pessoas/ Família		
	1970	1981	1991
Gondomar	4,3	3,7	3,4
Maia	4,2	3,8	3,5
Matosinhos	4,0	3,5	3,2
Porto	3,8	3,3	2,9
Valongo	4,5	3,9	3,4
V. N. de Gaia	4,1	3,7	3,3

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População, 1970, 1981 e 1991

Quanto às formas de propriedade dos alojamentos, regista-se uma transformação importante, de resto já esperada a partir das tendências que se desenhavam ao nível do mercado (ver ponto 5.4) e que diz respeito à passagem de uma situação de predomínio do arrendamento para praticamente uma generalização da ocupação própria, ainda que, no concelho do Porto, o arrendamento seja dominante. Esta conjuntura decorre, quer do impacto da política de arrendamento⁷, que originou o desaparecimento deste mercado, quer da instituição da propriedade horizontal e dos sistemas diferenciados de crédito à aquisição de casa própria, nomeadamente o crédito bonificado.

No entanto, em alguns concelhos, caso de Gondomar, Matosinhos, Maia e Valongo, aumentam as famílias a viver em regime de subarrendamento, situação que pensamos deve abranger as famílias de fracos rendimentos, que optam por esta situação devido à falta de alojamentos para arrendamento (privado ou social).

Um outro ponto desta análise geral da situação habitacional das famílias refere-se ao crescimento das situações que os censos classificam de "outras formas de ocupação", caso de alojamentos cedidos, por exemplo, cujo valor é superior aos dos fogos

⁷ Ver a análise desenvolvida no capítulo II.

propriedade do Estado e Autarquias. Parece, assim, claro, que nos anos 80, ganha significado outras formas de acesso ao alojamento diferentes daquelas que são consideradas habituais em termos de mercado habitacional. Devem tratar-se de casos relativos à esfera da solidariedade, familiar, social (promoção por instituições sociais sem fins lucrativos) ou ligados às estratégias das empresas ou instituições públicas (cedência de casas como complemento salarial ou como contrapartida para a fixação de quadros).

Por fim, um último aspecto relativo aos indicadores contidos no quadro 79 diz respeito às melhorias verificadas na dotação de infra-estruturas dos alojamentos, situação de resto já analisada no ponto anterior, tendo diminuído, na generalidade dos concelhos, as famílias vivendo em alojamentos sem água e electricidade. O concelho do Porto é o único concelho que regista um aumento (de 55%) de famílias, entre 1981 e 1991, a viver sem aquelas infra-estruturas, facto que deverá estar relacionada com o peso das famílias vivendo em alojamentos não clássicos e com a antiguidade do parque.

5.4.2 - As formas de propriedade dos alojamentos e os diferentes percursos das famílias - o impacto da política de arrendamento e o crédito à habitação própria

A passagem progressiva de formas de arrendamento para a propriedade da habitação, como salientamos no segundo capítulo, foi uma tendência manifestada pelos mercados habitacionais Europeus, a partir dos anos 70, tendo ocorrido de uma forma mais equilibrada do que em Portugal, uma vez que o arrendamento ainda possui um peso significativo naqueles mercados.

No caso português, particularmente nas áreas metropolitanas, a quebra do arrendamento, associada à política de arrendamento, foi muito mais drástica, tendo originado efeitos perversos no ritmo e na forma de crescimento destas áreas.

Na nossa área de estudo, um primeiro conjunto de efeitos⁸, que ocorre durante a vigência do congelamento das rendas na cidade do Porto, entre 1942 e 1975/76, prende-se com o fomento da descentralização da procura e oferta de habitação arrendada para os concelhos periféricos à cidade.

⁸ Refira-se que a análise aqui desenvolvida tem por base os argumentos apresentados por CARDOSO, Abílio - *Dinâmica de estruturação de uma metrópole de um país da periferia da Europa : o processo de urbanização da Área Metropolitana do Porto desde os anos cinquenta*. In CARDOSO, Abílio - *Do desenvolvimento do planeamento ao planeamento do desenvolvimento*, p.26-29.

Esta situação, decorre do facto da lei do arrendamento permitir a livre fixação de rendas para os novos contratos, quer na cidade, quer nos concelhos periféricos. As rendas "novas" na cidade tendem a ser mais altas, "porque a antecipação do congelamento posterior faz a renda inicial aumentar"⁹, o que, numa conjuntura económica de inflação galopante, como a que ocorre nos anos 60-70, acentuava ainda mais aquele aumento, levando a procura a deslocar-se para a periferia onde as rendas iniciais eram mais baratas, uma vez que o congelamento não ser aí aplicado.

Do lado da oferta a tendência foi também deslocar-se para a periferia, uma vez que "aí existia a possibilidade de adaptação periódica das rendas ao ritmo da desvalorização monetária"¹⁰, facto este comprovado pelos valores relativos aos fogos que se encontravam vagos para arrendamento, contidos no quadro 62 e 63.

As consequências destas duas situações descritas no processo de descentralização espacial ocorrido nos anos 60 e 70, podem ser comprovadas¹¹, quer pelo acréscimo do número de novas famílias nos concelhos periféricos (provocado, sobretudo, pela saída dos jovens casais da cidade do Porto, uma vez que, a imigração naquela data é bastante limitada - ver quadro 45 e 81), apresentando o Porto uma estagnação do número de famílias, quer, ainda, pelo aumento significativo do grupo etário dos jovens adultos (classe dos 20-39 anos) naqueles concelhos (acréscimo de 12 614 efectivos entre 1960 e 1970) e perda de 10 784 efectivos jovens na cidade do Porto.

Quadro 81 - Evolução do número de famílias entre 1950 e 1970

Concelhos	Número de famílias				
	1950	1960	1970	Var.50/60 %	Var. 60/70 %
Gondomar	16 099	20 215	24 190	25,6	19,6
Maia	10 441	13 647	15 315	30,7	12,2
Matosinhos	17 429	23 343	27 280	33,9	16,8
Porto	64 017	81 298	81 330	26,9	0,04
Valongo	6 203	7 435	9 265	19,8	24,6
Gaia	30 822	38 958	43 860	26,4	12,5
Conc. Periféricos	80 994	103 589	119 910	27,9	15,7
Grande Porto	145 011	184 887	201 240	27,5	8,8

Fonte: INE, Recenseamentos Populacionais, 1950 a 1970

⁹ CARDOSO, Abílio, Idem, Ib, p. 28.

¹⁰ Idem, ib, p. 28.

¹¹ Aspectos salientados por VÁZQUES, Isabel Breda - *O processo de suburbanização no Grande Porto*, p.333.

Com as alterações introduzidas na legislação do arrendamento urbano após 1974, alargando o regime de congelamento das rendas em permanência de contrato a todos os concelhos do país, acabam por se anular as desigualdades espaciais deste mercado, conduzindo ao desaparecimento desta oferta habitacional, na generalidade dos concelhos do Grande Porto (ver quadro 65 e 70) e a um predomínio absoluto da ocupação própria (quadro 79).

Outro conjunto de efeitos associados à política de arrendamento, prende-se com a questão da imobilidade habitacional das famílias instaladas há mais tempo no Grande Porto, devido às desigualdades de escalões de renda existentes entre as rendas antigas e as mais recentes. Esta diferenciação em termos de rendas, constitui um travão importante a possíveis alterações de residência, situação que explica, em parte, as deslocações diárias cruzadas casa-trabalho entre os concelhos periféricos e os movimentos de saída casa-trabalho do Porto para os concelhos periféricos. A imobilidade habitacional contribui, ainda, no que toca ao consumo do espaço habitacional, para a existência de um significativo número de alojamentos sobrelotados e sub ocupados.

O baixo nível das rendas antigas é também responsável, pela degradação do parque habitacional mais antigo, uma vez que os níveis de renda existentes não compensam os investimentos necessários à sua manutenção nem recuperação.

Perante estes efeitos perversos descritos e apesar das alterações legislativas entretanto ocorridas nos anos 80 e 90¹², no que toca ao mercado de arrendamento, conjuntamente com o aparecimento de novas formas financeiras nesta área do imobiliário, ainda não se conseguiu promover uma recuperação deste mercado ao nível de outras áreas metropolitanas europeias. Esta situação deve-se, quer a uma forte desconfiança sobre a estabilidade política do mercado de arrendamento, por parte dos investidores, quer à existência de novas alternativas de investimento financeiro mais compensadoras, quer ainda, ao forte apoio por parte do Estado ao crédito habitacional, particularmente do crédito bonificado, aliado a uma descida crescente das taxas de juro, tornando mais compensador comprar do que arrendar casa.

O colapso do mercado de arrendamento, associado ao aumento crescente e rápido da procura habitacional e à fraca produção de habitação social contribuiu, ainda, para o aumento da construção clandestina e de alojamentos precários, por parte das populações menos solventes, com graves consequências na qualidade do ambiente urbano, particularmente, no que toca à instalação das infra-estruturas básicas e falta de espaços públicos.

¹² Ver a análise desenvolvida no capítulo II.

Perante este quadro descrito importa agora analisarmos, mais pormenorizadamente, as formas de ocupação dos alojamentos e as diferentes implicações que elas acarretam para as famílias, procurando caracterizar o maior ou menor esforço que elas ocasionam para os seus orçamentos, a maior ou menor valorização do património habitacional ou, ainda, a maior ou menor segurança associada às diferentes formas de propriedade.

Comecemos, então, pelos alojamentos propriedade dos ocupantes, que como já se salientou são os que sofrem um maior aumento desde 1970. Assim, no que toca a esta forma de propriedade, um primeiro aspecto a salientar é o peso crescente do recurso ao crédito (expresso nos valores dos proprietários com encargos financeiros) como elemento importante do acesso das famílias ao alojamento. O número de alojamentos onerados com encargos pela sua compra ou construção, atinge um aumento entre 1981 e 1991 de mais de 150% em todos os concelhos periféricos, sendo o acréscimo no Porto inferior, ainda que significativo (82%) (quadro 82). Em 1991, o conjunto do Grande Porto, apresenta mais de um terço dos alojamentos propriedade dos ocupantes, onerados com encargos.

Duas conclusões importantes, decorrem desta evolução:

- primeira, as possibilidades de acesso à habitação tendem a estar directamente relacionadas com as disponibilidades de crédito e respectivas condições, ou seja, com o funcionamento dos mercados financeiros, principalmente no que se refere ao regime de crédito (geral ou bonificado) e variação das taxas de juro;
- segunda, a estabilidade dos rendimentos das famílias - que implica uma estabilidade do emprego da qual depende, directamente, a capacidade de assumir ao longo do tempo os encargos com a compra - tende a adquirir maior importância no caso dos alojamentos propriedade dos ocupantes.

Saliente-se, contudo, que esta associação entre a compra de casa e o acesso ao crédito bancário é relativamente recente e espacialmente diferenciada no interior do Grande Porto, uma vez que, se em 1981, o Porto era o concelho onde era maior a importância do crédito no acesso à propriedade do alojamento (com 27% dos alojamentos propriedade dos ocupantes com encargos por compra), em 1991, ele é ultrapassado por todos os concelhos da periferia, (atingindo os alojamentos propriedade dos ocupantes com encargos por compra, taxas superiores a 31% em todos os concelhos da periferia, apresentando o Porto uma taxa de 30%).

Quanto aos alojamentos em que o proprietário não é o ocupante (englobando o arrendamento e outras formas de ocupação), saliente-se, em primeiro lugar, a quebra generalizada deste tipo de situação, particularmente acentuada para o concelho do Porto, enquanto o concelho de Valongo, apresenta um ligeiro aumento. No que toca ao peso dos diferentes proprietários, refira-se, por um lado, o desinvestimento crescente dos

particulares neste mercado, patente no decréscimo ocorrido na generalidade dos concelhos e por outro lado, uma maior participação quer dos propriedade do Estado ou Autarquias, quer das cooperativas. No caso do concelho do Porto, verifica-se que os alojamentos propriedade do Estado ou Autarquias, representa quase 25% dos alojamentos que não são propriedade dos ocupantes, sendo os valores dos restantes concelhos mais baixos, variando entre os 4% e 10%.

Quadro 82- Alojamentos Clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária, em 1981 e 1991

Concelhos/ Anos	Alojamentos clássicos de residência Habitual									
	Total	Propriedade dos ocupantes			Outro Proprietário					
		Total	Com Encargos	Sem Encargos	Total	Privado	Estado e Autarquia	I.S.F.L	Coop.	E.P
Gondomar: 1981	32.989	12.963	2.578	10.385	20.026	19.506	312	79	15	114
1991	40.694	20.962	6.794	14.168	19.732	18.740	731	124	88	49
variação 81/91	23,36	61,71	163,54	36,43	-1,47	-3,93	134,29	56,96	486,67	-57,02
Maia: 1981	20.543	7.842	1.347	6.495	12.701	12.157	473	23	7	41
1991	26.220	13.559	4.514	9.045	12.661	11.583	911	88	51	28
variação 81/91	27,63	72,90	235,12	39,26	-0,31	-4,72	92,60	282,61	628,57	-31,71
Matosinhos: 1981	35.692	11.571	2.506	9.065	24.121	22.234	614	1142	8	123
1991	42.613	20.980	8.543	12.437	23.741	20.775	990	948	962	66
variação 81/91	19,39	81,32	240,90	37,20	-1,58	-6,56	61,24	-16,99	11925,00	-46,34
Porto: 1981	90.288	20.964	5.634	15.330	69.324	53.685	12.157	2.409	63	1010
1991	94.670	34.527	10.279	24.248	60.129	44.388	13.552	439	1.444	306
variação 81/91	4,85	64,70	82,45	58,17	-13,26	-17,32	11,47	-81,78	2192,06	-69,70
Valongo: 1981	15.466	7.147	1.597	5.550	8.319	8.223	25	38	5	28
1991	20.111	11.250	4.012	7.238	8.861	8.313	387	13	68	80
variação 81/91	30,03	57,41	151,22	30,41	6,52	1,09	1448,00	-65,79	1260,00	185,71
V.N. de Gaia: 1981	58.383	22.238	4.130	18.108	36.145	35.157	443	330	10	208
1991	72.260	37.433	11.568	25.865	34.827	33.416	967	69	257	118
variação 81/91	23,77	68,33	180,10	42,84	-3,65	-4,95	118,28	-79,09	2470,00	-43,27
Grande Porto: 1981	253.361	82.725	17.792	64.933	170.636	150.962	14.029	4.021	108	1.524
1991	296.568	138.711	45.710	93.001	159.951	137.215	17.538	1.681	2.870	647
variação 81/91	17,05	67,68	156,91	43,23	-6,26	-9,11	25,01	-58,19	2557,41	-57,55

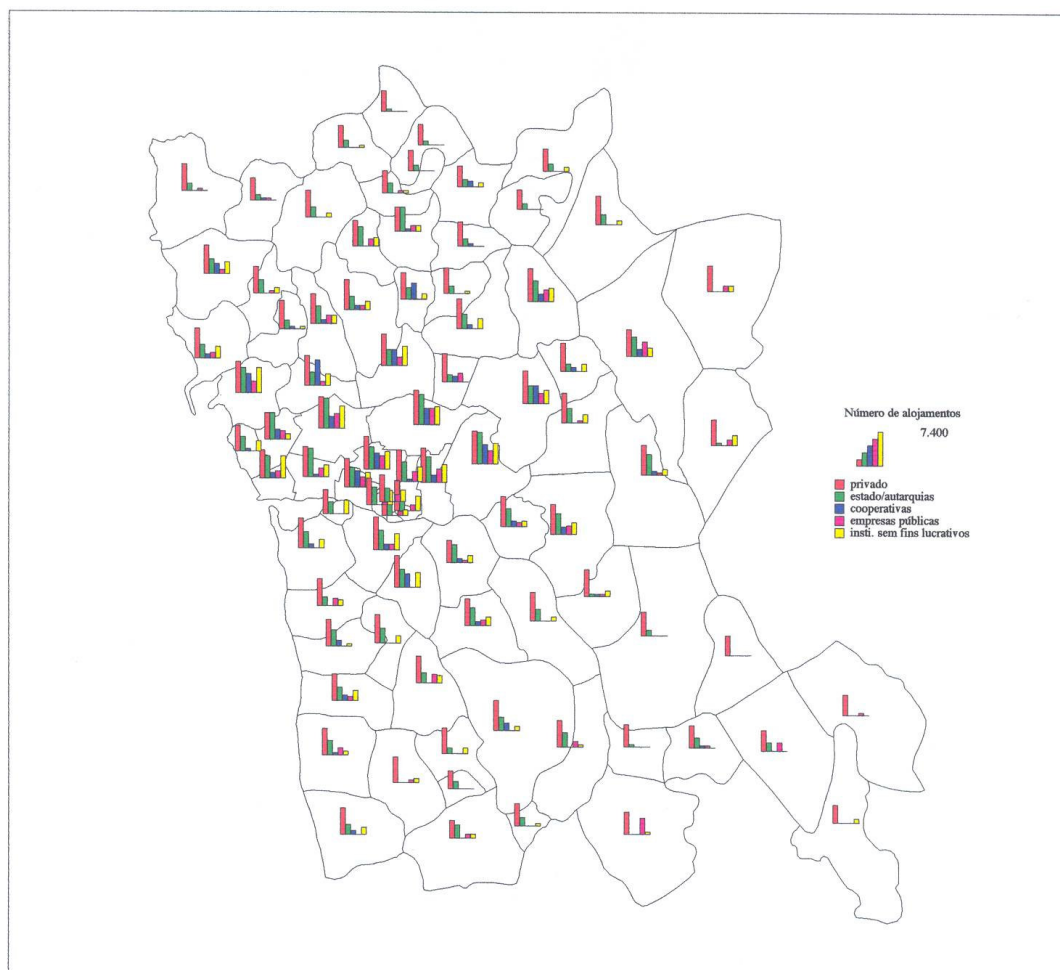
I.S.F.L.-Instituições sem fins lucrativos

E.P. - Empresas Públicas

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População, 1981 e 1991

Assim, esta natureza diferenciada da queda do arrendamento e as transformações no peso relativo dos diferentes senhorios, mostram como as condições de investimento no mercado de arrendamento variam localmente, mas também em termos institucionais, isto é, dos diferentes agentes intervenientes, destacando-se o Estado ou Autarquias e as cooperativas como os investidores com maior dinamismo.

Refira-se ainda que, analisando ao nível das freguesias a distribuição dos alojamentos segundo o tipo de proprietário (fig. 50), se verifica uma forte concentração quer dos alojamentos propriedade do Estado ou Autarquias, quer das cooperativas, em



Fonte: INE - Recenseamento Geral da População, 1991

Fig. 50 — Alojamento por entidade proprietária nas freguesias do "Grande Porto", 1991

certas freguesias do Grande Porto, nomeadamente, Rio Tinto, S. Cosme e S. Pedro da Cova (concelho de Gondomar), Maia e Vermoim (concelho da Maia), Aldoar, Campanhã, Lordelo do Ouro, Paranhos e Ramalde (estas freguesias do concelho do Porto, concentram 60% dos alojamentos propriedade do Estado ou Autarquias existentes no Grande Porto, em 1991), Custóias, Matosinhos e Senhora da Hora¹³ (concelho de Matosinhos), Ermesinde e Valongo (concelho de Valongo), Mafamude, Oliveira do Douro, Sta Marinha e Vilar de Andorinho (concelho de Vila Nova de Gaia).

Dos pontos anteriormente tratados emerge, de forma clara, a existência de diferentes situações habitacionais, não só as relativas à maior ou menor incidência de problemas, como é o caso da superlotação dos alojamentos ou a presença de alojamentos não clássicos, como ainda, as que têm a ver com as diferentes formas de acesso ao alojamento.

Importa agora pois, tentarmos compreender o significado dessas diferenças em termos de experiência das famílias, procurando, em primeiro lugar, avaliar a composição social desses diferentes percursos, isto é, tentando averiguar se existem ou não clivagens sociais importantes entre eles. Em segundo lugar, importa avaliar os custos ou o esforço realizado pelas famílias, relativamente ao acesso ao alojamento (encargos com a compra e rendas).

A análise das relações entre a experiência habitacional das famílias e a sua composição social, é feita com base nos dados do quadro 83 e anexo II e III, a partir da análise do grupo socioeconómico do titular do alojamento.

Pela análise desses quadros verificam-se diferenças significativas, entre os diversos grupos, no que diz respeito às possibilidades de acesso aos alojamentos o que, desde logo, estabelece uma forte ligação entre a questão da habitação e as condições de emprego.

Assim, no que se refere às situações de mau alojamento em 1991 (quadro 83), os grupos mais representados, na generalidade dos concelhos, são o 7 (operários e artesãos), o 9 (trabalhadores não qualificados dos três ramos de actividade económica), o 5 (pessoal dos serviços de protecção e segurança, dos serviços pessoais e domésticos), os sem actividade económica e os desempregados. Estes grupos, cujas remunerações são à partida mais baixas, apresentam maiores dificuldades quanto ao acesso a um alojamento com as condições mínimas de qualidade, vendo-se, por isso, excluídos do mercado habitacional e tendo necessidade de recorrer a alojamentos precários.

¹³ Esta freguesia pode ser considerada a freguesia das cooperativas, uma vez que possui 41% dos fogos propriedade das cooperativas, existentes no Grande Porto, situação, que como veremos mais à frente, deveu-se ao forte apoio da Câmara de Matosinhos às cooperativas, particularmente, na disponibilização de terrenos para construção.

Quadro 83 - Famílias, segundo o grupo socioeconómico do titular
do alojamento e o tipo de alojamento ocupado, 1991

Concelhos Grupo socioeconómico do titular (CITP/88)	Famílias em alojamentos familiares						
	Total	Clássicos	%	Não Clássicos	%	Clássicos % do G.Porto	Não Clas. % do G.Porto
Gondomar							
1	2 012	2 009	99,85	3	0,15	11,37	15,79
2	1 073	1 073	100,00			6,59	0,00
3	2 109	2 105	99,81	4	0,19	11,84	19,05
4	3 528	3 525	99,91	3	0,09	13,12	6,12
5	4 147	4130	99,59	17	0,41	14,44	13,71
6	412	409	99,27	3	0,73	14,92	9,68
7	10 408	10 356	99,50	52	0,50	18,94	10,12
8	3 237	3 229	99,75	8	0,25	15,62	6,30
9	2 212	2 203	99,59	9	0,41	12,63	3,20
0	177	177	100,00			14,82	0,00
Desempregados	837	831	99,28	6	0,72	11,45	7,06
S/ Activ.económica	12 257	12 194	99,49	63	0,51	16,09	13,67
Maia							
1	1 710	1 709	99,94	1	0,06	9,67	5,26
2	1 099	1 098	99,91	1	0,09	6,75	9,09
3	1 377	1 376	99,93	1	0,07	7,74	4,76
4	2 069	2 066	99,86	3	0,14	7,69	6,12
5	2 174	2 170	99,82	4	0,18	7,59	3,23
6	349	347	99,43	2	0,57	12,65	6,45
7	6 212	6 175	99,40	37	0,60	11,30	7,20
8	2 326	2 318	99,66	8	0,34	11,22	6,30
9	1 511	1 500	99,27	11	0,73	8,60	3,91
0	82	82	100,00			6,87	0,00
Desempregados	484	480	99,17	4	0,83	6,61	4,71
S/ Activ.económica	7 304	7 270	99,53	34	0,47	9,59	7,38
Matosinhos							
1	2 488	2 488	100,00			14,08	0,00
2	2 203	2 201	99,91	2	0,09	13,53	18,18
3	2 864	2 861	99,90	3	0,10	16,09	14,29
4	3 992	3 978	99,65	14	0,35	14,81	28,57
5	4 123	4 105	99,56	18	0,44	14,36	14,52
6	741	726	97,98	15	2,02	26,48	48,39
7	8 270	8 115	98,13	155	1,87	14,84	30,16
8	4 341	4 303	99,12	38	0,88	20,82	29,92
9	3 005	2 929	97,47	76	2,53	16,79	27,05
0	163	162	99,39	1	0,61	13,57	25,00
Desempregados	1 424	1 407	98,81	17	1,19	19,38	20,00
S/ Activ.económica	12 891	12 769	99,05	122	0,95	16,85	26,46
Porto							
1	6 428	6 418	99,84	10	0,16	36,31	52,63
2	8 617	8 610	99,92	7	0,08	52,91	63,64
3	6 403	6 395	99,88	8	0,12	35,97	38,10
4	9 139	9 119	99,78	20	0,22	33,94	40,82
5	9 252	9 188	99,31	64	0,69	32,13	51,61
6	236	229	97,03	7	2,97	8,35	22,58
7	9 011	8 824	97,92	187	2,08	16,14	36,38
8	3 714	3 663	98,63	51	1,37	17,72	40,16
9	5 467	5 311	97,15	156	2,85	30,44	55,52
0	386	385	99,74	1	0,26	32,24	25,00
Desempregados	2 479	2 436	98,27	43	1,73	33,56	50,59
S/ Activ.económica	20 018	19 870	99,26	158	0,79	26,22	34,27

Quadro 83 - Famílias, segundo o grupo socioeconómico do titular
do alojamento e o tipo de alojamento ocupado, 1991 (cont.)

Concelhos Grupo socioeconómico do titular (CITP/88)	Famílias em alojamentos familiares						
	Total	Clássicos	%	Não Clássicos	%	Clássicos % do G.Porto	Não Clas. % do G.Porto
Valongo							
1	1 034	1 033	99,90	1	0,10	5,84	5,26
2	530	530	100,00			3,26	0,00
3	1 103	1 102	99,91	1	0,09	6,20	4,76
4	1 755	1 754	99,94	1	0,06	6,53	2,04
5	2 264	2 257	99,69	7	0,31	7,89	5,65
6	148	147	99,32	1	0,68	5,36	3,23
7	5 080	5 061	99,63	19	0,37	9,26	3,70
8	1 842	1 839	99,84	3	0,16	8,90	2,36
9	1 266	1 260	99,53	6	0,47	7,22	2,14
0	123	123	100,00			10,30	0,00
Desempregados	533	529	99,25	4	0,75	7,29	4,71
S/ Activ.económica	1 769	1 759	99,43	10	0,57	2,32	2,17
Vila Nova de Gaia							
1	4 023	4 019	99,90	4	0,10	22,74	21,05
2	2 762	2 761	99,96	1	0,04	16,97	9,09
3	3 942	3 938	99,90	4	0,10	22,15	19,05
4	6 431	6 423	99,88	8	0,12	23,91	16,33
5	6 756	6 742	99,79	14	0,21	23,58	11,29
6	887	884	99,66	3	0,34	32,24	9,68
7	16 203	16 139	99,61	64	0,39	29,52	12,45
8	5 333	5 314	99,64	19	0,36	25,71	14,96
9	4 266	4 243	99,46	23	0,54	24,32	8,19
0	267	265	99,25	2	0,75	22,19	50,00
Desempregados	1 587	1 576	99,31	11	0,69	21,71	12,94
S/ Activ.económica	21 989	21 915	99,66	74	0,34	28,92	16,05
Grande Porto							
1	17 695	17 676	99,89	19	0,11	100,00	100,00
2	16 289	16 273	99,90	11	0,07	100,00	100,00
3	17 798	17 777	99,88	21	0,12	100,00	100,00
4	26 914	26 865	99,82	49	0,18	100,00	100,00
5	28 716	28 592	99,57	124	0,43	100,00	100,00
6	2 773	2 742	98,88	31	1,12	100,00	100,00
7	55 184	54 670	99,07	514	0,93	100,00	100,00
8	20 793	20 666	99,39	127	0,61	100,00	100,00
9	17 727	17 446	98,41	281	1,59	100,00	100,00
0	1 198	1 194	99,67	4	0,33	100,00	100,00
Desempregados	7 344	7 259	98,84	85	1,16	100,00	100,00
S/ Activ.económica	76 228	75 777	99,41	461	0,60	100,00	100,00

Fonte: INE, Recenseamento da População, 1991

Códigos CITP/88

1 -Membros dos corpos legislativos, quadros dirigen. da funç. pública, direct. e quad. dirigen. de empresas

2- Profissões intelectuais e científicas

3- Profissões técnicas intermédias

4-Empregados administrativos

5-Pessoal dos serv. de protecção e segurança, dos serv. pessoais e domésticos e trab. similares

6-Trabalhadores da agricultura e pesca

7-Trabalhadores da produção industrial e artesãos

8-Operadores de instalações industriais e máquinas fixas, condutores e montadores

9-Trabalhadores não qualificados da agricultura, indústria, comércio e serviços

0-Forças Armadas

Quanto à relação entre os grupos socioprofissionais e os diferentes percursos habitacionais, (anexo II e III), verifica-se que, no que toca aos alojamentos próprios, para a generalidade dos grupos socioprofissionais existe um claro predomínio dos alojamentos sem encargos por compra sendo, contudo, menor a incidência do acesso à propriedade do alojamento para os operários, trabalhadores não qualificados e inactivos (caso de 1981)¹⁴. Quanto ao acesso ao crédito este é mais significativo para os quadros, sendo ainda, maior para os trabalhadores do comércio e serviços do que para os operários e para os sem actividade económica.

No que toca aos níveis de arrendamento e encargos por compra, estes constituem um indicador possível do maior ou menor esforço das famílias com o alojamento, que deveria ser confirmado a partir do estudo da relação entre os rendimentos das famílias e as suas despesas com o habitação. De facto, só assim poderíamos avaliar as maiores ou menores dificuldades das famílias, relativamente ao acesso ao alojamento. Não sendo possível tal análise, servimo-nos dos dados disponíveis contidos nos quadros 84, 85, 86 e 87.

A partir da análise destes quadros, podemos avançar algumas conclusões, salientando-se, desde já, a diversidade de situações.

No que toca aos alojamentos propriedade dos ocupantes, refira-se o predomínio dos alojamentos sem encargos por compra (atingindo um valor superior a 70% e 60% em todos os concelhos, respectivamente em 1981 e 1991), situação a que não será estranha, o peso que a construção feita por iniciativa das famílias ainda possui na nossa área de estudo (voltaremos a esta questão no ponto 5.5).

Quanto aos alojamentos onerados com encargos, para 1981, a sua percentagem é máxima no Porto (27%) e mínima na Maia (17%), enquanto em 1991, é máxima em Matosinhos (48%) e mínima em V.N. de Gaia (37%). Em 1981, cerca de 41% dos encargos mensais são inferiores a 4 000\$00, 23% situam-se entre 4 e 8 000\$00 e 26% acima deste valor enquanto em 1991, 12% têm encargos inferiores a 4 000\$00, cerca de 8% situam-se entre os 4 e os 8 000\$00 e 81% têm encargos superiores a 8 000\$00, o que aponta para um aumento do preço da habitação entre 1981 e 1991. De um modo geral, tanto em 1981, como em 1991, as casas são mais caras nos concelhos do Porto, Maia, Matosinhos e Vila Nova de Gaia, pois em termos relativos há menos fogos nos escalões inferiores sendo bastante mais frequentes os que registam encargos mais altos. Em contrapartida os concelhos de Gondomar e Valongo são aqueles que possuem as casas mais baratas.

¹⁴ No Censo de 1991, só existem dados para o responsável da família com grupo socio-económico, não estando contabilizados os inactivos. Este facto, exclui uma parte significativa das famílias, particularmente, nas situações de arrendamento.

Quadro 84 - Alojamentos clássicos propriedade dos ocupantes, por escalões de encargo, em 1981

	Total	S/ Encargos	C/ Encargos	< 2000\$	2000\$ a 4	4000\$ a 6	6000\$ a 8	8000\$ a 10	10000\$ ou +
Gondomar	12.963	10.385	2.578	499	592	488	401	281	317
	100,00	80,11	19,89	19,36	22,96	18,93	15,55	10,90	12,30
Maia	7.842	6.495	1.347	174	261	306	211	167	228
	100,00	82,82	17,18	12,92	19,38	22,72	15,66	12,40	16,93
Matosinhos	11.571	9.065	2.506	340	535	523	424	267	417
	100,00	78,34	21,66	13,57	21,35	20,87	16,92	10,65	16,64
Porto	20.964	15.330	5.634	1.328	1.062	912	697	558	1.077
	100,00	73,13	26,87	23,57	18,85	16,19	12,37	9,90	19,12
Valongo	7.147	5.550	1.597	263	390	353	276	157	158
	100,00	77,65	22,35	16,47	24,42	22,10	17,28	9,83	9,89
V.N. de Gaia	22.238	18.108	4.130	884	905	750	549	363	679
	100,00	81,43	18,57	21,40	21,91	18,16	13,29	8,79	16,44
Grande Porto	74.883	58.438	16.445	3.314	3.484	3.026	2.347	1.626	2.648
	100,00	78,04	21,96	20,15	21,19	18,40	14,27	9,89	16,10

Fonte: INE: Recenseamento de 1981

Quadro 85 - Alojamentos clássicos propriedade dos ocupantes, por escalões de encargo, em 1991

	Total	S/ Encargos	C/ Encargos	< 4000\$	4000\$ a 8	8000\$ a 12	12000\$ a 20	20000\$ a 30	30000\$ a 40	40 a 50	50 a 70	70 e +
Gondomar	14.983	9.294	5.689	795	460	412	940	1.088	857	495	399	243
	100,00	62,03	37,97	13,97	8,09	7,24	16,52	19,12	15,06	8,70	7,01	4,27
Maia	9.991	6.061	3.930	368	248	239	580	797	622	417	363	296
	100,00	60,66	39,34	9,36	6,31	6,08	14,76	20,28	15,83	10,61	9,24	7,53
Matosinhos	15.853	8.268	7.585	656	491	472	1008	1.721	1.309	771	646	511
	100,00	52,15	47,85	8,65	6,47	6,22	13,29	22,69	17,26	10,16	8,52	6,74
Porto	23.170	14.732	8.438	948	722	781	1.329	1.544	1.130	655	712	617
	100,00	63,58	36,42	11,23	8,56	9,26	15,75	18,30	13,39	7,76	8,44	7,31
Valongo	8.303	4.810	3.493	403	298	298	679	763	472	271	206	103
	100,00	57,93	42,07	11,54	8,53	8,53	19,44	21,84	13,51	7,76	5,90	2,95
V.N. de Gaia	26.872	17.048	9.824	1.357	690	475	1.308	1.840	1.614	1080	894	566
	100,00	63,44	36,56	13,81	7,02	4,84	13,31	18,73	16,43	10,99	9,10	5,76
Grande Porto	99.172	60.213	38.959	4.527	2.909	2.677	5.844	7.753	6.004	3689	3220	2336
	100,00	60,72	39,28	11,62	7,47	6,87	15,00	19,90	15,41	9,47	8,27	6,00

Fonte: INE: Recenseamento de 1991

Quadro 86 - Alojamentos clássicos arrendados, por escalões de renda, em 1981

	< 500\$	500\$ a 1000\$	1000\$ a 3	3000\$ a 5	5000\$ a 7	7000\$ a 9	90000\$ a 12	12000\$ a 15	15000\$ e +	Total
Gondomar	7.044	5.212	4.616	1.126	399	269	163	46	27	18902
	37,27	27,57	24,42	5,96	2,11	1,42	0,86	0,24	0,14	100,00
Maia	3.947	3.226	3.161	731	415	165	78	32	27	11782
	33,50	27,38	26,83	6,20	3,52	1,40	0,66	0,27	0,23	100,00
Matosinhos	7.339	7.392	6.135	1.290	526	202	156	57	35	23132
	31,73	31,96	26,52	5,58	2,27	0,87	0,67	0,25	0,15	100,00
Porto	26.128	15.566	18.529	4.258	1.558	592	342	225	175	67373
	38,78	23,10	27,50	6,32	2,31	0,88	0,51	0,33	0,26	100,00
Valongo	2.612	2.164	2.042	545	238	114	74	25	5	7819
	33,41	27,68	26,12	6,97	3,04	1,46	0,95	0,32	0,06	100,00
V.N. de Gaia	13.170	9.540	8.511	1.649	639	295	148	74	68	34094
	38,63	27,98	24,96	4,84	1,87	0,87	0,43	0,22	0,20	100,00
Grande Porto	60.240	43.100	42.994	9.599	3.775	1.637	961	459	337	163.102
	39,80	28,48	28,41	6,34	2,49	1,08	0,63	0,30	0,22	107,77

Fonte: INE: Recenseamento de 1981

Quadro 87 - Alojamentos clássicos arrendados, por escalões de renda, em 1991

	< 1000\$	1000\$ a 3	3000\$ a 7	7000\$ a 12	12000\$ a 20	20000\$ a 30	30000\$ a 45	45000\$ a 70	70000\$ e +	Total
Gondomar	1.094	2.927	3.028	1.462	1.132	878	701	174	33	11.429
	9,57	25,61	26,49	12,79	9,90	7,68	6,13	1,52	0,29	100,00
Maia	601	1.665	2.173	893	754	678	482	173	36	7.455
	8,06	22,33	29,15	11,98	10,11	9,09	6,47	2,32	0,48	100,00
Matosinhos	1.417	3.182	3.242	1.782	1.438	1.394	850	283	76	13.664
	10,37	23,29	23,73	13,04	10,52	10,20	6,22	2,07	0,56	100,00
Porto	3.855	8.586	9.319	3.656	2.359	1.343	1.426	976	403	31.923
	12,08	26,90	29,19	11,45	7,39	4,21	4,47	3,06	1,26	100,00
Valongo	379	1.219	1.413	611	539	449	386	94	8	5.098
	7,43	23,91	27,72	11,99	10,57	8,81	7,57	1,84	0,16	100,00
V.N. de Gaia	2.134	5.919	4.866	2.214	1.759	1.186	880	396	98	19.452
	10,97	30,43	25,02	11,38	9,04	6,10	4,52	2,04	0,50	100,00
Grande Porto	9.480	23.498	24.041	10.618	7.981	5.928	4.725	2.096	654	89.021
	10,65	26,40	27,01	11,93	8,97	6,66	5,31	2,35	0,73	100,00

Fonte: INE: Recenseamento de 1991

A esta escala não se nota uma variação dos encargos com a distância ao Porto, não só porque estes não são proporcionais ao preço das casas, além de dependerem da capacidade de pagamento das famílias, como também porque a idade dos fogos desempenha um papel importante na fixação dos preços. Na verdade, em 1991, para além de Gondomar também Vila Nova de Gaia apresenta uma percentagem de fogos superior à média no escalão inferior de encargos, o que, provavelmente, deverá estar relacionado quer com a antiguidade do parque - caso de Vila Nova de Gaia - quer com a menor acessibilidade ao Porto - caso de Gondomar. No Porto, há mais fogos nos escalões extremos, consequência da existência no mercado quer de fogos mais antigos, por isso mais baratos, quer de fogos novos, estes mais caros.

Relativamente aos alojamentos arrendados, refira-se um aumento das rendas praticadas entre 1981 e 1991. Assim enquanto em 1981 mais de 87% dos alojamentos arrendados em todos os concelhos, tinham rendas inferiores a 3 000\$00, em 1991, estes apenas passam a representar mais de 30% em todos os concelhos, aumentando também os alojamentos com rendas mais elevadas (superior a 45 000\$00), embora o seu peso seja muito baixo. O concelho do Porto e Vila Nova de Gaia são os concelhos com rendas mais baixas. Acrescente-se, ainda, que o Porto aparece, em simultâneo, como tendo a maior incidência das rendas mais baixas e das mais altas, consequência, como referimos anteriormente, da política de arrendamento.

Ainda no que toca à relação entre as formas de ocupação e a composição social dos responsáveis das famílias, saliente-se a forte segmentação social patente no parque habitacional, comprovada, por exemplo, pela concentração de certos grupos sociais em certas formas de ocupação. Cite-se, nomeadamente, o peso assumido pelo grupo dos sem actividade económica e pelo operariado, presente no parque propriedade do Estado ou Autarquias, facto que aponta para uma maior dificuldade destes grupos no que toca ao acesso ao alojamento colocando, também, problemas quanto à posterior manutenção da qualidade desse parque habitacional (quadro 88).

Quanto ao parque propriedade das cooperativas verifica-se, também, um predomínio dos grupos socioprofissionais menos solventes, como é o caso dos empregados administrativos do comércio e serviços e dos operários.

Estas diferenças apontadas, quanto aos alojamentos arrendados e aos que são propriedade dos ocupantes, são susceptíveis de tornar mais difícil a mobilidade das famílias no parque habitacional, nomeadamente, de uma forma de ocupação para outra.

Quadro 88 - Composição social das diferentes formas de ocupação
dos alojamentos (AMP - 1991)

Grupo Socioeconómico do titular	Proprietários (%)		Particular	Outro proprietário (%)			
	S/encargos	C/encargos		Estado e Autarq.	Empresa Públic.	Instit. S. F. L.	Coop.
Sem actividade económica	35	15	32	41	32	38	15
Empresários directores	3	2	1	0	1	1	1
Empres. c/prof.intelect., científ. e técnica	1	1	0	0	0	1	0
Empres. da ind., comérc. e serviços	1	2	2	1	2	1	2
Empresários agrícolas	0	0	0	0	0	0	0
Peq. patrões c/prof. intelec. e científicas	0	0	0	0	0	0	0
Peq. patrões c/prof. técnicas intermédias	0	0	0	0	0	0	0
Peq. patrões da indústria	2	1	1	1	2	2	1
Peq. patrões do comérc. e serviços	4	4	2	1	2	2	2
Peq. patrões agrícolas	0	0	0	0	0	0	0
Prof. intelect. e científ. independentes	1	1	0	0	0	0	0
Prof. técnicos interm. independentes	0	1	0	0	0	0	1
Trab. industriais e artesanais independentes	3	2	2	2	2	1	2
Prestadores de serv. e comerc. independentes	2	2	2	2	2	2	2
Agricultores independentes	1	0	0	0	1	0	0
Direct. e quadros dirig. do Estado e empresas	1	2	1	0	1	1	2
Dirigentes de peq. empresas e organizações	0	0	0	0	1	0	0
Quadros intelectuais e científicos	5	9	3	1	2	3	4
Quadros técnicos intermédios	4	8	4	2	4	4	8
Quadros administrativos intermédios	1	1	1	0	2	0	1
Encarregados e capatazes	1	1	1	1	1	1	1
Emp. admin. do comérc. e serviços	11	25	15	14	15	15	26
Operários qualif. e semi-qualificados	17	17	24	23	22	21	26
Assalariados agrícolas	1	1	1	1	0	3	1
Trab. admin. do comércio e serv. não qualif.	2	3	4	6	7	4	3
Operários não qualificados	2	1	3	3	3	2	2
Trab. agrícolas não qualificados	0	0	0	0	0	0	0
Pessoal das forças armadas	0	1	0	0	0	0	0
Outras pessoas activas, não especificadas	0	0	0	0	0	0	0
Total	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: CONCEIÇÃO, Paulo - *As Condições de Habitação na Área Metropolitana do Porto*.

Estatísticas & Estudos Regionais, nº 10 (Jan./Abr. 1996), p. 31

5.5 - Os promotores da habitação - características dos vários agentes e tipologias habitacionais

Nos pontos anteriores procuramos, não só, analisar as características gerais do parque habitacional, bem como, a situação habitacional das famílias. Importa agora, para uma melhor compreensão do mercado habitacional, analisarmos as relações entre os processos de investimento, de construção, de distribuição e de utilização da habitação, ou seja, a provisão da habitação, à qual corresponde agentes diferenciados.

O desenvolvimento de um projecto é longo e o seu custo é bastante elevado. O tempo que medeia entre a decisão de investir e a de utilização final do alojamento, que explica, de certo modo, o carácter cíclico da construção, torna extremamente sensível a gestão financeira de todo o processo, por isso, a escolha dos métodos construtivos e das tipologias a construir, não são independentes da forma como a comercialização se processa. Deste modo, para se perceber de que forma e que tipo de habitação é produzida, é necessário, não só, analisarmos os agentes envolvidos, como ainda os processos inerentes à sua acção.

Os estudos efectuados sobre a provisão da habitação a partir da análise dos agentes envolvidos, identificam uma diversidade de formas de provisão da habitação, associadas a estratégias específicas de cada agente, aos recursos que utilizam e as condições que configuram o seu quadro de actuação. Entre essas condições podemos destacar, as mudanças nas formas de acesso ao solo e nas formas de financiamento; as transformações no envolvimento do Estado; a dissolução das condições e articulações que sustentavam anteriores formas de provisão; as alterações dos rendimentos familiares e suas estratégias; a competição entre diversos capitais que investem no imobiliário; a estrutura da propriedade fundiária e as alterações tecnológicas.

Segundo esta perspectiva de análise, aquilo que se procura é compreender as diversas formas de provisão, identificando as estratégias dos agentes envolvidos e as condições que definem a sua especificidade histórica e social.

Em Portugal, e no caso concreto do Grande Porto, considerando a informação estatística¹ existente, no que toca às entidades investidoras e modalidades de construção, é possível distinguir cinco categorias principais: a provisão pelos particulares, que engloba duas formas - a promoção para o mercado e para ocupação própria ou auto promoção -; a provisão pelas empresas construtoras; a provisão pública, que engloba a promoção do Estado central e/ou local; a provisão pelas cooperativas de

¹ Estatísticas da Construção publicadas, anualmente, pelo INE.

construção e habitação e, finalmente as parcerias público-privado (empresas e/ou Instituições de Solidariedade Social).

Esta tipologia corresponde a características específicas, relacionadas com: o tipo de interesse dos promotores no desenvolvimento do projecto; o processo de distribuição dos alojamentos; o tipo de financiamento e a relação entre promotores e construtores.

Do ponto de vista da definição dos modelos construtivos associados a cada uma destas formas de promoção, é fundamental equacionar algumas questões importantes: as dos recursos e sua mobilização, as possibilidades de intervenção e de escolha relativamente ao projecto e as formas de intervenção e gestão na relação entre a habitação e a sua envolvente.

No que toca à primeira questão, a auto promoção envolve um conceito mais alargado dos recursos familiares, incluindo o tempo despendido na construção e/ou acompanhamento desta, as relações de entreajuda familiar (financeira ou de trabalho) e a capacidade técnica de produzir. A promoção para o mercado desenvolve uma concepção dos recursos mais limitada, englobando a capacidade de investimento, de poupança e os rendimentos actuais e futuros das famílias.

Relativamente à segunda e terceira questão, nenhuma das formas de promoção referidas oferece uma possibilidade de escolha total, uma vez que, esta, é condicionada pela oferta existente e pela relação entre custos e rendimentos das famílias. Contudo, quer a auto promoção, quer a promoção cooperativa, permitem, não só, uma maior participação das famílias no processo construtivo e de gestão dos empreendimentos, como ainda, alguma maleabilidade de escolha quanto às tipologias e características finais dos projectos.

De uma maneira geral, com a excepção da auto promoção e da habitação pública, ainda que neste último caso já se note algumas alterações, todas as formas de promoção têm evoluído no sentido de preverem algumas margens de escolha, sobretudo nas características técnicas e qualitativas dos projectos e oferta de serviços complementares à habitação, nomeadamente, os aspectos ligados à segurança, à educação (creches e jardins de infância) e ao lazer, geridos directamente pelos próprios utentes ou de forma privatizada por empresas especializadas nestes domínio.

Antes de passarmos à caracterização e importância de cada uma das categorias referidas no mercado habitacional do Grande Porto, importa salientar, desde já, algumas mudanças significativas ocorridas desde meados dos anos 70. Assim, em primeiro lugar, saliente-se a quebra progressiva da provisão feita pelas famílias, sensivelmente a partir de 1976 e o domínio crescente da provisão por iniciativa das empresas (fig. 51), aumentando, também, a promoção estatal e cooperativa. Em segundo lugar, o desaparecimento do mercado de arrendamento, sendo este, progressivamente, substituído pela construção para venda ou para ocupação pelo próprio (fig. 52). Estas

mudanças, como afirma Abílio Cardoso " não foram fruto do acaso, já que são as famílias os maiores veículos da oferta de arrendamento e o crédito um instrumento fundamental da expansão da aquisição da habitação,... [sendo] o promotor preponderante de habitação construída para a venda, as empresas, e da habitação de ocupação pelo próprio, as famílias"² .

Acompanhando esta evolução, verificam-se, também, alterações significativas na forma urbana. Assim, ainda que os edifícios com um alojamento sejam predominantes em todos os concelhos do Grande Porto, facto que está intimamente ligado ao papel que assumem os particulares individuais na promoção habitacional, o aumento da dimensão dos edifícios é uma tendência manifestada nos anos 80 e 90, aumentando a oferta de apartamentos em desfavor das vivendas, consequência directa da participação crescente das empresas na promoção da habitação.

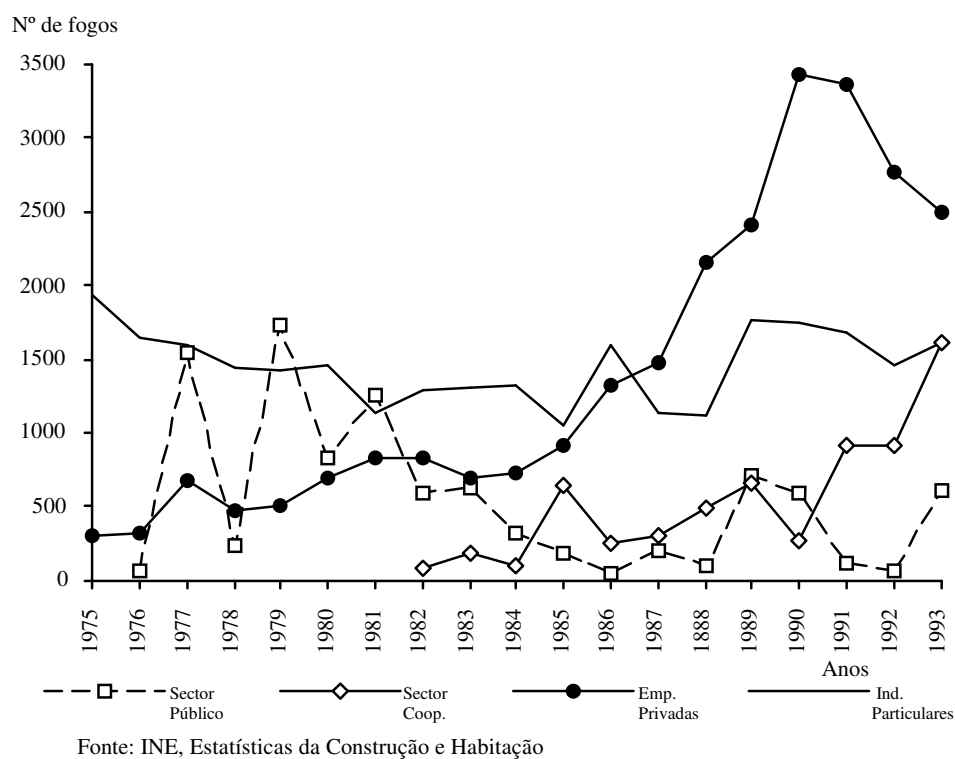
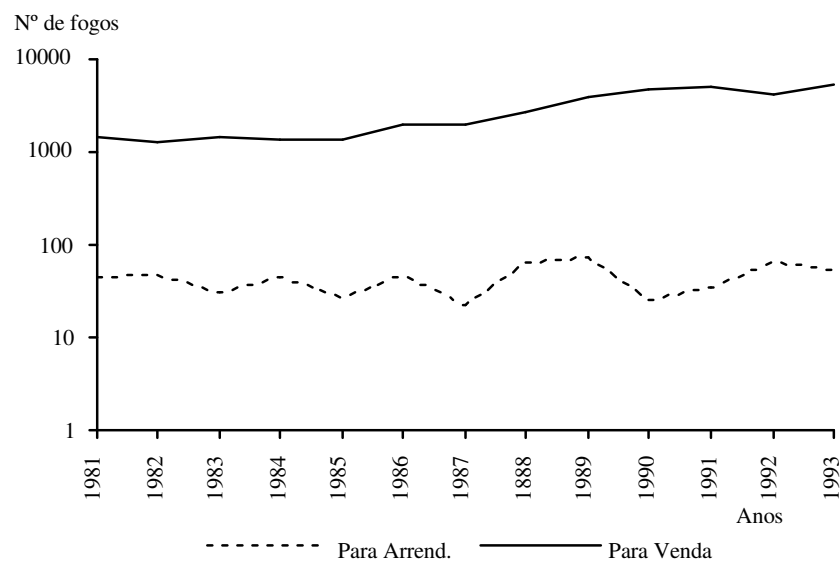


Fig. 51 - Fogos concluídos no Grande Porto segundo a entidade investidora.

² CARDOSO, A - *Do desenvolvimento do planeamento ao planeamento do desenvolvimento*. p.31.



Fonte. INE, Estatísticas da Construção e Habitação

Fig. 52 - Fogos concluídos no Grande Porto segundo a modalidade de construção.

5.5.1 - O Estado e as Cooperativas de Habitação

A promoção pública, engloba vários agentes: o Estado central, as autarquias, as cooperativas, as empresas, as instituições de solidariedade social e as famílias (autoconstrução apoiada pelas autarquias). A característica fundamental deste tipo de provisão e que a distingue dos outros tipos, reside no apoio directo do Estado, garantindo, este, as condições necessárias à sua viabilidade, concretamente, financiamento, redução de impostos, isenção de taxas, cedência de terrenos e projectos-tipo. Uma outra característica prende-se com a existência de regras uniformes, relativas à atribuição, dimensão e custos dos fogos. Quanto às formas de consumo e grupos sociais envolvidos predominam duas formas: os grupos sociais de maior rendimento - tendem a comprar casas para ocupação própria às cooperativas e autarquias e os grupos sociais de menor rendimento - são arrendatários de fogos do Estado, das autarquias ou de instituições de solidariedade social.

No entanto, como os dados da fig. 51 o demonstram, este tipo de provisão tem sofrido várias oscilações e tem mantido um papel muito residual, que, como afirma Abílio Cardoso, se tem desenvolvido "não pela positiva devido às suas próprias potencialidades, mas como alternativa de recurso quando as outras são inadequadas"¹, sobretudo, devido aos estrangulamentos provocados pelos recursos financeiros limitados que têm sido canalizados para a habitação social, decorrentes das condicionantes macro-económicas e da falta de uma política nacional de habitação.

As únicas excepções a esta característica de residualidade persistente, como salienta o mesmo autor, foram o Plano de Melhoramentos da cidade do Porto² e as cooperativas, as quais adquirem maior importância a partir de meados dos anos 80 e, como salientaremos mais a diante, possuem, ainda, grandes potencialidades. Por sua vez, o PER, veio, de certo modo, dinamizar a promoção autárquica, devido ao número de fogos acordados e alguns já concluídos.

Refira-se ainda que, no caso da promoção estatal e autárquica, o modelo construtivo adoptado e a sua localização espacial (as grandes urbanizações concentradas em algumas freguesias), a falta de equipamentos de apoio à integração da população, juntamente com uma gestão demasiado dependente dos orçamentos camarários e alheia à participação da população, têm favorecido, a segregação social dos bairros e a sua degradação física, fomentando uma imagem negativa de *ghetto*, associada à

¹ Idem, ib, p. 35.

² Ver a análise desenvolvida no capítulo anterior.

criminalidade, delinquência, desemprego crescente, violência e droga³. Esta imagem tem sido fortemente veiculada pelos os meios de comunicação num tom, quase sempre, alarmista⁴.

Contudo, saliente-se que as autarquias conscientes destes factos, (quase sempre por pressão dos técnicos sociais), têm procurado alterar esta situação quer ao nível dos projectos (construindo bairros de menor dimensão, mais dispersos e diversificando o tipo de construção procurando aproximá-la de outras soluções habitacionais desenvolvidas no mesmo espaço territorial), quer na construção de equipamentos, quer ainda, procurando promover novos modelos de gestão e estruturação do espaço residencial envolvendo a participação dos consumidores, acompanhando-os, no processo de realojamento. As autarquias procuram, ainda, através de projectos de renovação urbanística dos bairros mais antigos e envolvendo directamente as populações apoiá-las em termos sociais e económicos, de forma a melhorar as suas condições habitacionais e sociais.

Quanto à provisão feita pelas cooperativas, esta define-se pelo seu carácter não lucrativo e pela existência de uma forma associativa de controlo, por parte dos consumidores, do próprio processo de provisão. Estas duas características permitem desenvolver, a custos mais baixos, a concepção integrada de urbanizações, englobando não só a habitação, como outros espaços envolventes, como é o caso de espaços verdes, equipamentos e comércio de apoio à residência e tempos livres.

Na verdade, a estratégia de desenvolvimento dos projectos cooperativos, que associa a poupança prévia das famílias a outras formas de financiamento - nomeadamente as linhas de crédito bonificadas à construção concedidas pelo Estado - possibilita a criação de um contexto de intervenção dos consumidores, quer no projecto, quer na gestão posterior do espaço construído. Esta situação contribui, significativamente, não só para uma melhoria da qualidade do espaço habitacional e dos espaços envolventes, como ainda, para uma grande satisfação/apropriação dos bairros, por parte dos moradores.

³ A este propósito veja-se o trabalho desenvolvido por AGRA, Cândido da; FERNANDES, Luís - *Uma topografia urbana das Drogas (estudo exploratório no Porto)*. Lisboa: Gabinete de Planeamento e Coordenação do Combate à Droga, Ministério da Justiça, 1991.

⁴ Saliente-se que esta imagem aparece geralmente associada a um *processo de estigmatização social* das populações que neles vivem, como acontece com certos bairros camarários do Porto, particularmente, o do Aleixo, Lagarteiro, S. João de Deus e Cerco do Porto, patente num conjunto de efeitos reais: como a vigilância sistemática feita pela polícia a esses bairros, no facto de certos estratos populacionais evitarem ou até terem medo de circular nesses espaços, ou ainda, no estigma associado às escolas implantadas nesses bairros.

Avaliando o impacto dos diversos programas implementados pelo Estado, antes de 1974, é forçoso reconhecer que as promessas de resolução das carências habitacionais existentes não foram cumpridas pelo Estado Novo. Na verdade, a informação disponível revela que, entre 1950 e 1973, a percentagem da habitação social dependendo da intervenção directa do Estado, nunca representou mais de 10% da construção global anual de habitação.

Em Julho de 1969 realiza-se em Lisboa o "Colóquio sobre política de Habitação", tendo sido criado, também nesta altura, o F.F.H. (Fundo de Fomento da Habitação). Este colóquio constituiu o primeiro debate público sobre a política habitacional do Estado Novo promovido pelo próprio Estado. As propostas dos técnicos que participaram nesse colóquio apontavam para a racionalização e industrialização da produção da habitação, criando-se as condições para um rápido crescimento das empresas do sector e o fortalecimento do capital industrial a operar no sector. Também se defendia o direito à habitação, responsabilizando o Estado neste domínio, denunciava-se a especulação e a falta de solos urbanos, a descoordenação dos serviços públicos, a falta de planeamento e o desperdício de recursos financeiros com construções de luxo (particularmente no Algarve destinadas ao turismo).

O poder que então os sectores liberalizantes e modernistas desfrutavam no aparelho de Estado, permite avançar com alterações legislativas e institucionais de forte pendor intervencionista e reformador, com reflexos directos na habitação, como é o caso da Lei de Solos (D.L. 576/70), Planos de Urbanização para as sedes de concelho (D.L. 560/71 e D.L. 561/71), licenciamento urbanístico e repressão à construção clandestina.

Na prática, contudo, as acções foram limitadas. Os grandes empreendimentos habitacionais sociais, de promoção directa - os Planos Integrados - previstos nos Planos de Fomento, não chegaram a concretizar-se antes de 1974, como, aliás, aconteceu no caso da cidade do Porto relativamente ao bairro do Viso só concluído em 1978.

No que toca ao programa "obras comparticipadas", criado em 1945 (D.L. 34486), o Estado concedia aos municípios, às Misericórdias e a outras instituições sem fins lucrativos, comparticipações financeiras inicialmente fixadas em 40% do custo dos fogos, tendo depois passado a comparticipação para 100% nos últimos anos de execução deste programa. Os bairros construídos por este programa, eram atribuídos em regime de arrendamento ou de renda resolúvel.

No caso dos concelhos do Grande Porto, foram construídos, por estes programas os bairros da Cruz de Pau (ocupado em 1973), Biquinha e Custóias (ambos ocupados

após o 25 de Abril), no concelho de Matosinhos e o bairro do Balteiro⁵ (ocupado entre 1962 e 1979), em Vila Nova de Gaia.

Para além das iniciativas implementadas directamente pelo Estado na habitação social, foram poucas as iniciativas efectuadas por outros intervenientes neste campo antes do 25 de Abril, destacando-se, no entanto, as primeiras cooperativas de construção e habitação, que surgem após a 2ª Guerra, sedeadas principalmente em Lisboa e Porto (como, aliás, se referiu no capítulo anterior).

Perante este quadro compreende-se que, antes de 1974, a promoção pública na área do Grande Porto não tenha tido grande expressão, a não ser no caso da cidade do Porto, com a implementação do Plano de Melhoramentos 1956-1974⁶, o qual permitiu a ocupação extensiva das freguesias periféricas da cidade, nomeadamente, Ramalde, Paranhos e Campanhã. Essa ocupação, prolonga-se para além do Plano de Melhoramentos, através de novas iniciativas autárquica e cooperativa, situação a que não será estranha a procura de solos mais baratos e disponibilizáveis com maior rapidez para a localização desse investimento e o zonamento proposto pelos planos urbanísticos que se foram sucedendo para a cidade.

A habitação social é, assim, espacialmente segregada, situação agravada ainda, quer pela forma construtiva adoptada - os grandes bairros com arruamentos próprios, muitas vezes quase isolados e fechados sobre si mesmo⁷ - quer pelos modelos arquitectónicos propostos para os alojamentos⁸, cujas dimensões são bastante inferiores às dos alojamentos sociais ingleses ou dos HLM franceses construídos na mesma altura.

Em finais de 1973, como resultado da recessão da economia mundial e das restrições impostas ao crédito bancário, a procura habitacional e o mercado de terrenos sofreram uma brusca e acentuada retracção.

Foi neste quadro de graves carências estruturais e de uma acentuada crise conjuntural que o 25 de Abril aconteceu.

⁵ A primeira fase deste bairro, como referimos no capítulo IV, serviu para alojar as famílias vítimas das cheias do rio Douro em 1962.

⁶ Este Plano foi o único, a nível nacional, que cumpriu os objectivos fixados - a construção de 8500 alojamentos.

⁷ Veja-se, por exemplo, os casos de alguns bairros camarários do Porto em que os autocarros não podem circular no seu interior, caso dos Bairros S. João de Deus e Lagarteiro.

⁸ No caso dos bairros construídos pelo Plano de Melhoramentos são adoptados três planos tipos: A- com uma orientação dos imóveis Este-Oeste, sendo o acesso aos apartamentos feito por varandas ao ar livre, servindo cada uma destas passagens vários apartamentos; B- com orientação Norte-Sul, servindo as escadas dois apartamentos (de tipologias 1, 2 e 4) e C - cada escada serve três apartamentos (de tipologias 1, 2 e 4) - *Plano de Melhoramentos - 1956-1966*. Câmara Municipal do Porto, 1966, p.17 a 20.

O regime democrático instaurado com o 25 de Abril de 1974 colocou, entre os seus objectivos programáticos, a definição e concretização de uma política habitacional orientada, de forma a permitir às "camadas populacionais de menores rendimentos, alojamentos condignos e em condições acessíveis"⁹.

Não existia, então, no contexto turbulento dos primeiros anos do regime democrático, uma ideia clara sobre a definição das políticas de habitação para as classes não solventes.

Os sucessivos governos provisórios coincidiam com referências políticas que iam desde a defesa dos movimentos populistas de base (organizados a partir dos bairros e de associações de moradores), ao lançamento das bases legislativas do movimento cooperativo de produção de habitação, até às políticas típicas europeias centralistas do Estado Providência.

Entretanto, no contexto dessa indefinição, os governos saídos da revolução de 1974 tinham plena consciência de que algo tinha de ser feito para resolver as graves carências habitacionais existentes, sobretudo nos grandes centros urbanos. Assim, quer as condições criadas pelo 25 de Abril de 1974, com uma dinâmica política e social que estimulava o associativismo, quer as potencialidades reveladas pelo cooperativismo em outros países Europeus, favoreceram o rápido desenvolvimento das Cooperativas de Habitação e Construção, sobretudo, como à frente se verá, no segmento da construção.

5.5.1.1. - A Promoção Pública após o 25 de Abril no Grande Porto - os diferentes programas

Parece-nos importante, para enquadrar os programas desenvolvidos pelo Estado imediatamente após o 25 Abril, relembrar o clima social e político da época.

A intensa politização em todos os círculos da sociedade civil e do aparelho militar, gerou modificações importantes quer nas atitudes e comportamentos individuais e colectivos, quer nas relações e práticas sociais.

A resignação das classes subalternizadas e excluídas cedeu lugar à explosão de força e vontade colectiva, procurando-se estratégias e conjugando-se forças para mudar o estado das coisas. Para além da conquista dos direitos civis e políticos, procurou-se, também, a conquista dos direitos sociais (entre estes o direito à habitação) e económicos.

É, assim, neste contexto, que surgem os movimentos de luta por melhores condições de vida e habitação, que partem de uma consciencialização colectiva da

⁹ Programa do I Governo Provisório.

existência de carências comuns (as deficientes condições habitacionais em que viviam), mobilizando as populações mal alojadas, no sentido da reivindicação da satisfação e da afirmação do direito ao alojamento.

No caso do Porto e concelhos limítrofes, logo após o 25 de Abril, ocorrem algumas movimentações deste tipo, entre estas destaque-se:

- os moradores do bairro camarário S. João de Deus - no Porto - integram-se na manifestação popular do 1º de Maio de 1974 e entregam no Quartel General um caderno reivindicativo;

- os moradores dos bairros camarários do Porto e de concelhos limítrofes (Cedro-Vila Nova de Gaia e Cruz de Pau de Matosinhos) manifestam-se à frente da Câmara, no dia 26 de Maio de 1974, reivindicando a revogação do regulamento em vigor nos bairros¹⁰;

- em 15 de Julho realiza-se um plenário de comissões de moradores, entretanto criadas nos bairros camarários do Porto, onde se aprovou um documento que extingue o regulamento dos bairros;

- várias manifestações de moradores de ilhas e outros bairros degradados, reivindicando o acesso à habitação;

- ocupação de casas privadas que se encontravam devolutas e de casas vazias em bairros sociais, como por exemplo, ocupações no bairro de S. João de Deus, em 28 de Maio de 1974 ou ainda, a ocupação de um prédio construído nos anos 60, pelo Ministério da Justiça, na R. da Bouça, pelas populações das ilhas aí existentes;

- em 30 de Novembro de 1974, um movimento populacional invade a Câmara do Porto, manifestando-se contra o "subarrendamento"¹¹.

¹⁰ Refira-se que estes regulamentos eram compostos por regras rígidas e repressivas que regulavam o uso da casa, dos espaços comuns, o comportamento moral dos locatários e previam inspecções periódicas aos alojamentos, feito geralmente por um morador do bairro designado pelo município, o qual não pagava renda da casa, para averiguação do cumprimento das mesmas. Veja-se, por exemplo, o *Regulamento das habitações construídas em execução do Plano de Melhoramentos da Câmara Municipal do Porto*. Separata do Boletim Municipal, nº 1144, de 15 de Março de 1958.

¹¹ Refira-se que na sequência desta movimentação popular, conhecida como "luta contra as subalugas", o Governo acabou por atender a algumas das suas reivindicações, que foram aplicadas apenas na área do Grande Porto, como é o caso do D.L. 6/75 de 7 de Janeiro, que suspendeu as acções de despejo e do D.L. 232/75 de 16 de Maio, que criou um novo regime para as casas sobreocupadas (ver COELHO, M. Brochado - *Um processo organizativo de moradores (S.A.A.L.-Norte - 1974/76)*. Revista Crítica de Ciências Sociais, nº 18/19/20 (Fev., 1986), p. 645-671).

Os movimentos de luta pelo direito à habitação organizam-se em estruturas de base territorial denominadas Comissões de Moradores, que vieram a integrar-se no que se denominou Organizações Populares de Base¹².

Esta movimentação dos moradores encontra-se intimamente relacionada e articulada com a criação do S.A.A.L. (Serviço Ambulatório de Apoio Local)¹³. Na verdade, com a criação do S.A.A.L., o 1º Governo Provisório tenta enquadrar os movimentos sociais reivindicativos por melhores condições habitacionais.

O S.A.A.L., criado em 6 Agosto de 1974, foi, sem dúvida, um programa inovador em dois sentidos. Por um lado, pretendia fomentar a reabilitação dos bairros degradados existentes, exigindo que a construção dos novos bairros fosse feita nos locais ocupados por esses bairros (evitando-se, assim, a deslocação forçada das populações para áreas afastadas dos seus locais de vivência, como tinha acontecido com os anteriores programas de habitação social¹⁴). Por outro, criou condições para uma participação activa dos moradores no processo de reconstrução/construção dos bairros (organizados em associações ou cooperativas), garantindo o Estado e as autarquias locais, os apoios necessários através das brigadas técnicas, nomeadamente, no campo jurídico, na execução de projectos, na organização administrativa e contabilística, na execução do processo de construção, terrenos e financiamentos bonificados. Pretendia-se que os moradores intervissem em todo o processo construtivo, desde a escolha dos projectos, tipologias, adjudicação e controlo das obras, até à atribuição e gestão dos bairros.

¹² Estas organizações aparecem no Documento Guia do Projecto Aliança Povo-MFA, em Junho de 1975. Mais tarde, em 1976, a Constituição da República, nos artigos 264º, 265º e 266º, legitima como Organizações Populares de Base Territorial as Assembleias de Moradores e as Comissões de Moradores. Contudo, apenas foram reconhecidas com personalidade jurídica, as Associações de Moradores (D.L. 594/74 de 7 de Novembro) e as Cooperativas de Habitação (D.L. 730/74 e D.L. 737-A/74).

¹³ O S.A.A.L., foi sem dúvida o mais emblemático dos programas de habitação social, após o 25 de Abril, devido não só à sua filosofia inovadora, como também pelos projectos arquitectónicos que promoveu. Veja-se, entre outros, os artigos publicados sobre o SAAL na Revista Crítica de Ciências Sociais, nº 18/19/20, (Fev. 1986); PORTAS, Nuno - *O Programa SAAL - um balanço provisório. Cadernos de Intervenção Social*. Lisboa: ISSS, nº 2 (1979) e - *The SAAL Program. Cadernos do Noroeste-Actas do Colóquio - Habitar: Modos e Modelos de Arquitectura e Habitação Social*. Braga: Instituto de Ciências Sociais, Univ. do Minho, Vol. 9º, nº 1 (1996), p.35-54 e CONSELHO NACIONAL DO SAAL - *Livro Branco do SAAL*. Lisboa: F.F.H., 1976.

¹⁴ Nomeadamente, no caso da cidade do Porto, com o Plano de Melhoramentos. Muda-se, assim, a filosofia de intervenção na cidade, valorizando a reabilitação do existente, tendência esta já em plena expansão em outros países europeus.

O Estado garantia uma parte do financiamento (cerca de 40%), sendo o restante mobilizado pelos moradores, através da autoconstrução ou de poupanças próprias, ou outras formas de financiamento (empréstimos bancários, de familiares, etc...). Esta situação, na prática, limitou-se ao recurso ao trabalho dos moradores, o que nem sempre aconteceu, tendo o Estado acabado por assumir todos os custos das operações.

Nos programas convencionais existentes até ao aparecimento do S.A.A.L., eram as instituições centralizadoras responsáveis pela promoção social da habitação (Federação das Caixas de Previdência, F.F.H. e as Câmaras Municipais) que determinavam os locais de construção, custos, programas, destinatários, tipologias, formas de atribuição e de realojamento, enfim, todo o processo ligado à construção e distribuição das habitações sociais.

O S.A.A.L. transformou, radicalmente, este processo tradicional ao apoiar tecnicamente a organização dos moradores de forma a capacitá-la para desempenhar funções inerentes ao processo de concepção, construção e distribuição dos alojamentos. O colectivo de moradores tornou-se, não só, cliente da equipa de arquitectura, como também promotor, juntamente com o Estado, dos fogos que iriam habitar.

Apesar destes aspectos, sem dúvida muito positivos, o S.A.A.L. teve uma vida efémera, sendo extinto em 1976. Contudo, muita da experiência adquirida e a sua própria metodologia continuou patente em outras iniciativas, como é o caso das cooperativas de habitação¹⁵.

Como afirma Fonseca Ferreira " a neutralização do SAAL constituía, na época, uma peça fundamental da estratégia para a inflexão da política habitacional seguida nos anos anteriores. Pelos seus objectivos - proporcionar alojamento às camadas mais carenciadas -, pelas características do processo - iniciativa e forte participação das populações e acentuada intervenção do Estado -, pelas situações urbanas que contempla - terrenos muito valorizados -, o SAAL não tinha lugar nas orientações adoptadas para a política habitacional a partir da Primavera de 1976"¹⁶.

A morte do programa, era uma morte anunciada, se atendermos ao conjunto de decisões e factos que o foram atingindo: como a paralisação dos processos de expropriação e posse administrativa dos terrenos; não aprovação de financiamentos de

¹⁵ Refira-se que várias cooperativas de habitação surgiram a partir de algumas associações de moradores ligadas ao S.A.A.L., além de que grande parte dos seus dirigentes actuais, sobretudo das CHE's (Cooperativas de Habitação Económica), foram formados na "escola" do S.A.A.L., estando também na origem de outras formas organizativas cooperativas, como é o caso das Uniãos Cooperativas e da FENACHE (Federação Nacional das Cooperativas de Habitação Económica).

¹⁶ FERREIRA, António Fonseca - *Por uma nova Política de Habitação*. Porto: Afrontamento, 1987, p.93.

novas operações propostas; fortes ataques na Assembleia Constituinte por parte de alguns deputados e, posteriormente, na Assembleia da República¹⁷, eleita em 25 de Abril de 1976 e os atentados bombistas às instalações do S.A.A.L.-Norte, em Janeiro e Março de 1976.

Na cidade do Porto, a maioria das intervenções do S.A.A.L., ocorreu nas áreas de ilhas, em que se procurou adoptar, na reconstrução dessas áreas, morfologias semelhantes às das ilhas, aproveitando-se a estrutura de loteamento existente e tipologias construtivas semelhantes - os grupos de moradias individuais, de um ou dois pisos, organizadas em uma ou mais filas¹⁸. Aquilo que se procurou fazer, foi abrir esses espaços, que se encontravam escondidos no interior dos quarteirões, para a rua, abrindo, assim, as ilhas para a cidade.

Para além destas intervenções nas áreas de ilhas, foram também construídos novos bairros, pelas associações de moradores, nomeadamente, os bairros da associação de moradores do Campo Alegre (na R. de Guerra Junqueiro, 136 fogos), de Massarelos (no cais do Bicalho, com 65 casas, projectadas pelo arq. Fernandes de Sá), de Francos (na Av. Sidónio Pais, do Arq. Rolando Tordo, 136 fogos), da Maceda (projecto do Arq. Alcino Soutinho, 96 fogos), da Lapa (projecto do Arq. Álvaro Matos Ferreira), do Pego Negro e Tirares (em Campanhã, junto ao bairro do Cerco do Porto - 132 fogos).

No concelho de Matosinhos foram também constituídas algumas associações de moradores no âmbito do S.A.A.L., como foi o caso da comissão de moradores das ilhas de Carcavelos, que por reivindicação desta junto da Câmara Municipal, foram os moradores, em parte, realojados no Bairro de Carcavelos¹⁹ (com 272 alojamentos),

¹⁷ Nomeadamente na sessão de 12 de Outubro de 1976, a intervenção do Arquitecto Gomes Fernandes, deputado do PS e adjunto do Ministro da Habitação, acerca do S.A.A.L. Norte, atribuindo ao "oportunismo partidário" e à "incompetência profissional de alguns técnicos", a inoperância do S.A.A.L. A sua intervenção é aplaudida pelos deputados do PS, PPD e CDS (ver Documento 203 do *Livro Branco do S.A.A.L.*).

¹⁸ Veja-se o caso dos projectos SAAL em S. Victor e na Bouça (56 fogos já construídos, estando prevista a construção de mais 31 fogos pela associação de moradores ainda em actividade) do Arq. Siza Vieira, ou ainda, a recuperação da ilha das Antas (na Travessa das Antas) do Arq. Pedro Ramalho e do Leal, do Arquitecto Sérgio Fernandes. Refira-se ainda, que algumas destas associações de moradores continuam activas, prestando à população vários apoios quer no campo cultural, com grupos de teatro amador, quer desportivo, lazer (caso de organização de passeios para a terceira idade) possuindo algumas, caso da associação de moradores da Bouça, centros de dia para a terceira idade.

¹⁹ Como este bairro não estava previsto para realojamento daquelas famílias, existindo no projecto um défice de certas tipologias, algumas famílias permaneceram nos mesmos fogos onde moravam, sofrendo estes, obras de recuperação.

construído pelo F.F.H, em 1983 e da associação de moradores do Seixo, que promoveu a construção de um bairro com 256 habitações, em terreno camarário, que não chegou, contudo, a ser concluído, tendo a Câmara tomado posse do terreno onde está a construir um bairro no âmbito do P.E.R., com 96 fogos.

Paralelamente ao S.A.A.L., no Porto é criado em finais de 1974 o C.R.U.A.R.B.²⁰ (Comissariado para a Renovação Urbana da Área da Ribeira-Barredo), compreendendo a faixa ribeirinha, designada por Ribeira, com uma área de 168 000 m², englobando a área da Fonte Taurina (a Oeste da Praça da Ribeira) e a área da Ribeira-Barredo (a Este daquela Praça). Na primeira fase deste processo de renovação, a fim de facilitar os trabalhos, parte da população local foi deslocada, temporariamente ou definitivamente, para o Bairro do Aleixo (bairro municipal, com 320 fogos). Numa segunda fase, a partir dos anos 80, quando o C.R.U.A.R.B., passa para a dependência do Município, a renovação segue uma lógica de terciarização do espaço, promovendo a abertura de espaços comerciais, nos edifícios que iam sendo renovados (quadro 89).

Nos anos noventa, para além das renovações em edifícios existentes, foi totalmente reconstruído o antigo bairro da Lada, situado na R. da Lada, próximo ao Cais dos Guindais, com 35 alojamentos.

Com a entrada em vigor, em 1993, do Plano Director Municipal, com a criação da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica e a classificação, por parte da UNESCO, do centro histórico como Património Mundial, em 1996, a filosofia de reabilitação é alargada não só a outras áreas do centro histórico, como também aos espaços/equipamentos públicos, promovendo-se a sua reabilitação, como é o caso dos projectos em curso de reabilitação da frente fluvio-marítima (Planos de Urbanização da Marginal do Douro Massarelos - Foz²¹ e Frente Urbana Ribeirinha entre as Pontes de D. Luís I e S. João) e o Projecto Piloto Urbano da Sé²², que foi responsável pela

²⁰ Refira-se que no Plano Director de 1962, a área abrangida por este projecto de renovação tinha sido considerada como "zona de interesse artístico, monumental e turística". Em 1969, é apresentado um relatório por um grupo de trabalho, entretanto criado na Direcção dos Serviços de Habitação da Câmara, onde se propõe a reabilitação da área, - projecto do Arquitecto Fernando Távora - proposta esta que, após o 25 de Abril, estará na base da intervenção do C.R.U.A.R.B. durante os anos 70.

²¹ A parte correspondente à frente fluvial de Massarelos foi concluída em Outubro de 1997, aquando da realização da Cimeira Ibero-Americana, que decorreu na antiga Alfândega, recuperada no âmbito deste Plano de Urbanização.

²² Este projecto, engloba a reabilitação de um conjunto de quarteirões delimitados pela R. de Mouzinho da Silveira, Av. da Ponte, Terreiro da Sé, Largo do Colégio e R. dos Mercadores, contando com uma significativa contribuição financeira do FEDER.

reabilitação dos quarteirões envolventes à Igreja dos Grilos e Sé Catedral, em parte já concluído em 1998.

A política de habitação, sensivelmente até 1985, sofreu oscilações entre períodos mais intervencionistas (1974-1976) e outros mais liberalizantes (1976-85 e 1986-93²³), orientando-se para a produção de habitações de renda económica, através da revitalização da promoção directa do F.F.H. (no período de 76 a 82), da habitação apoiada a custos controlados, via Contratos de Desenvolvimento Habitacional (C.D.H.), Empréstimos às Câmaras (a partir de 1982, com a extinção do F.F.H. e criação, em 1984, do I.N.H., as Câmaras passam a ser responsáveis, directamente, pela promoção e construção dos programas de renda limitada) e fomento das cooperativas (anexo IV).

Quadro 89 - Edifícios renovados no âmbito do C.R.U.A.R.B.

Anos	Habitação	Comércio	Eq. Colectivo	Arranjos Exteriores
1877	32	13		
1978	54	18	2	
1979	29	7	3	2
1980	20	4		
1981	3		1	
1982	6	2	1	
1983	2	1	3	2
1984	8	1		
1985	7	2		1
1986	14	7	4	2
1987	7	2		1
1988	9	5	1	
1989	11	4	1	
1990	17	2	3	2
1991	41	37	2	1
1992-98	1011	8	7	4

Fonte: C.R.U.A.R.B., 1998

Os Contratos de Desenvolvimento Habitacional (C.D.H. - D.L. 663/77, de 26 de Novembro, posteriormente alterado pelos D.L 236/85 de 5 de Julho e D.L. 39/89 de 1 de Fevereiro) são celebrados, mediante protocolo, entre os municípios, o F.F.H. (depois, após a sua extinção, com o I.N.H.), os Institutos Especiais de Crédito e empresas de construção privadas, para construção de habitações de custos controlados para venda, beneficiando as empresas de empréstimos com juros bonificados com a garantia de

²³ Coincidentes com os Governos da Aliança Democrática e do PSD, em que a intervenção directa do Estado no sector recua, transferindo, para as autarquias, progressivamente, esta responsabilidade, reforçando-se o financiamento da habitação própria através, nomeadamente, da criação do crédito bonificado.

compra assegurada pelos municípios ou pelo I.G.A.P.H.E.. As empresas beneficiam, ainda, de várias isenções fiscais, nomeadamente, isenção de sisa e dos encargos de registo predial.

Os Empréstimos aos municípios (na sequência de legislação já publicada em 1974 e posteriormente alterada entre 1983 e 1989), destinam-se à construção de habitações de custos controlados para venda e/ou arrendamento directamente pelos municípios. Estes empréstimos são realizados através de acordos celebrados entre os municípios, o I.G.A.P.H.E. (financia, a fundo perdido, 50% do investimento com a construção) e o I.N.H. (financiamento de 50% a longo prazo).

Na sequência destes programas, foram construídos vários bairros sociais no Grande Porto, financiados pelo F.F.H., até 1985, passando depois, após aquela data, a serem construídos com apoio financeiro do I.N.H. e I.G.A.P.H.E. (quadro 90 e fig. 53 e 54) ou através de mobilização de capitais próprios dos municípios. Para além do apoio financeiro, o Programa Empréstimos aos municípios prevê, também, o apoio técnico por parte do I.N.H. ao nível dos projectos, acompanhamento e fiscalização das obras e elaboração de normas para a comercialização das habitações, permitido ainda, uma forte colaboração entre aquelas instituições e os Serviços Municipais de Habitação²⁴.

²⁴ Estes serviços foram criados em 1976, para assegurar a gestão do parque habitacional dos municípios e atribuição dos fogos construídos directamente pelo Estado.

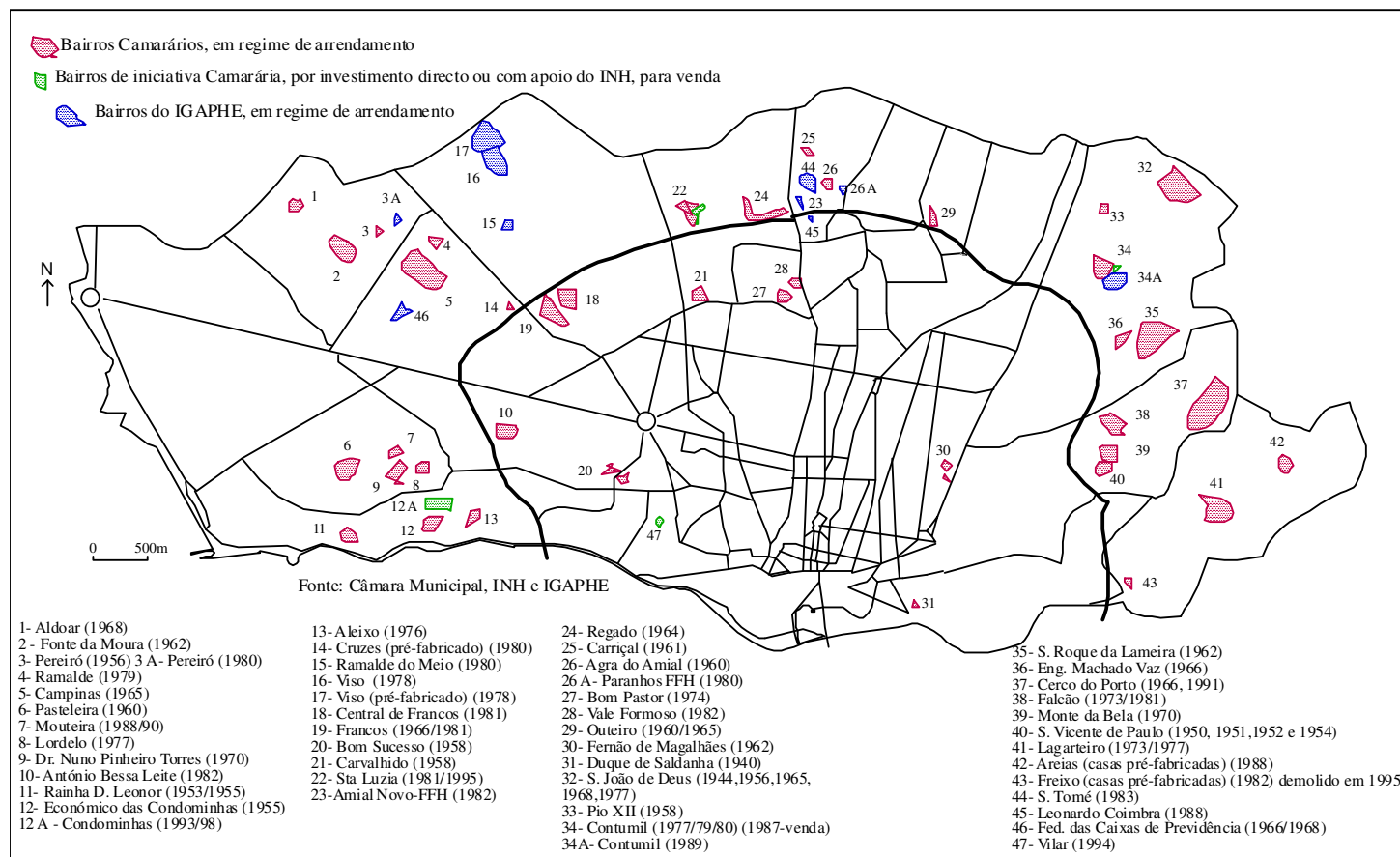
Quadro 90 - Distribuição por freguesias dos bairros sociais (em regime de arrendamento, venda ou renda resolúvel)

Freguesias	Bairros Municipais			Bairros do I.G.A.P.H.E.		
	Nº de Bairros	Nº de Fogos	Ano de Ocup.	Nº de Bairros	Nº de Fogos	Ano de Ocup.
GONDOMAR						
Fânzeres				1*	56 (a)	1982/83
S. Cosme	1	20 (b)	1994	1*	236	1977/80
Rio Tinto				1*	80	1977/80
S. Pedro da Cova	2	253 (b)		1*	207	1982/83
Valbom				1*	138	1982/83
Total	3	273		5	717	
MAIA						
Águas Santas	1**	252	1994/95			
Gondim	1**	26	1996/97			
Gueifães	1**	30	1994/95			
Maia	2**	34	1994/95	1*	122	1978/82
Milheirós	1**	48	1996/97			
Moreira	1**	25	1994/95			
Pedrouços	1**	136	1995/96			
Vermoim	1**	90	1998	1*	666	1978/8
Total	9	641		2	788	
MATOSINHOS						
Custóias	2	210	1978/95	1*	104	1975/77
Lavra	1	23	1992			
Matosinhos	4	594	1973/94	2*	835 (c)	1978/85
Perafita	1	134	1983/96	1*	58	1980/83
S. Mamede Infesta	1	230	em const.	1* (b)	16	1985
Total	9	1 191		5	1 013	
PORTO						
Aldoar	2	1 034	1962/68			
Bonfim	2	463	1940/62			
Campanhã	12	3 819 (d)	1962/91	1	262	1980
Campanhã	1	156 (e)	em const.			
Foz do Douro	1	250	1953/55			
Lordelo do Ouro	7	2 761 (f)	1955/98			
Lordelo do Ouro	1	400 (g)	em const.			
Massarelos	2	160(h)	1958/94			
Paranhos	9	3284(i)	1960/95	4	748	1977/86
Ramalde	6	1896	1956/98	4 (j)	1 482	1950/80
Total	43	14 223		9	2 492	
VALONGO						
Ermesinde				1*	230	1982
Valongo				2*	232	1981/82
Total				3	462	
V.N. de GAIA						
Afurada	1	65	1987/90			
Crestuma	1	131 (l)	1992			
Grijó	1	16	1992			
Lever	1	36	em const.			
Madalena	1	7	1993			
Madalena	1	100 (l)	em const.			
Mafamude	1	48 (l)	1992	2	324	1958/82
Olival	1	16	1993			
Oliveira do Douro	3	168	1992-95			
Oliveira do Douro	1	139 (m)	em const.			
Pedroso	2	28	1994			
Sta Marinha	1	22	1992			
Valadares	1	64	1992			
V. de Andorinho	1	140 (l)	1990/92			
V. do Paraíso	1	29	1995			
Total	18	1 009		2	324	
GRANDE PORTO	82	17 337		26	5 796	

Fonte: CÂMARAS e I.G.A.P.H.E., 1999

(a) - inclui 48 fogos em regime de renda resolúvel (b) - fogos pré-fabricados (c) - inclui 335 fogos do Bairro da Biquinha pertencentes à segurança social (d) - inclui um bairro pré-fabricado (financiado pelo F.F.H. - Programa Casas pré-fabricadas - CAR) com 20 fogos, que foi demolido pela Câmara em 1995, onde vai ser construída a ETAR da área oriental e 40 fogos para venda do bairro de Contumil (e) construído no âmbito do D.L. 226/87 (f) inclui 532 fogos para venda (g) - 48 fogos já concluídos, para venda e ocupados em 1998 (D.L. 226/87) (h) - inclui o bairro do Vilar, com 32 fogos para venda (i) inclui 250 fogos para venda (Sta Luzia) e 36 urb. Fac. de Eng. (j)- inclui o Bairro da Previdência, com 688 fogos (l)-modalidade mista, fogos para arrendamento e venda (m) - bairro do Guarda Livros que permaneceu vários anos inacabado e que foi incluído no âmbito do PER * Bairros com Gestão Camarária ** Regime de renda resolúvel - contrato de arrendamento com opção de compra, ao fim de 20 a 30 anos, acordo de colaboração com o I.G.A.P.H.E. celebrado em 1990.

Fig. 53 - Localização dos Bairros de Habitação Social na cidade do Porto



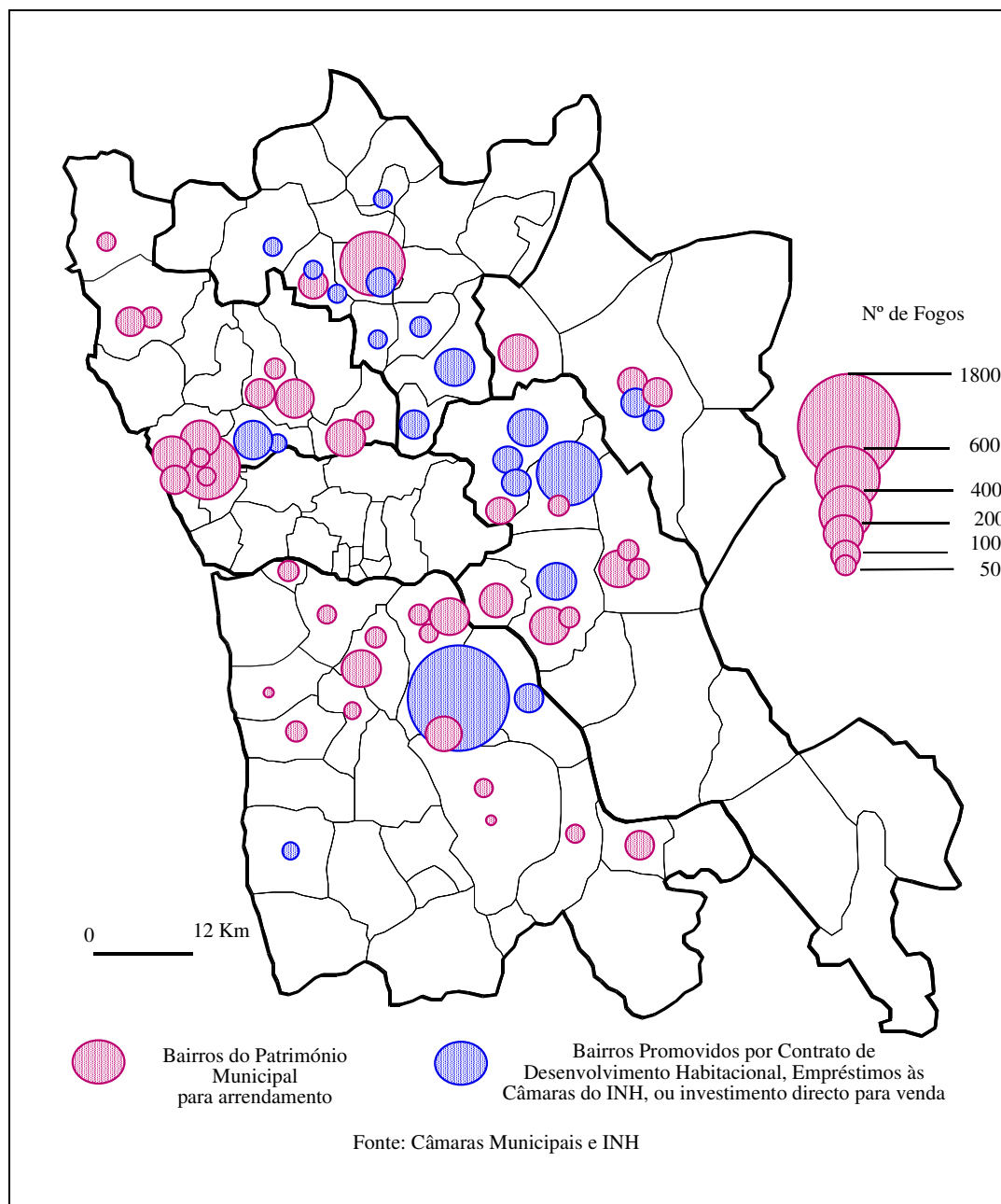


Fig. 54 - Distribuição dos Bairros Sociais e respectivos fogos, por freguesias nos concelhos periféricos

Os dados do quadro 90 e das figuras 53 e 54, revelam a forte concentração da habitação social na cidade do Porto (81% dos fogos propriedade municipal e 41% dos fogos do I.G.A.P.H.E.), sobretudo nas freguesias mais periféricas (Ramalde, Paranhos e Campanhã). Nos concelhos periféricos, a habitação social tem maior expressão nas freguesias mais urbanas e mais próximas da cidade do Porto. Saliente-se, ainda,

sobretudo para os concelhos periféricos, um aumento da construção por iniciativa das Câmaras, particularmente após os anos 90.

No caso da cidade do Porto, refira-se que a maioria dos bairros de propriedade municipal foram construídos no âmbito da 1ª e 2ª fase do Plano de Melhoramentos, correspondendo a um total de 21 bairros e 8 406 fogos, construídos entre 1956 e 1974.

A maioria dos bairros construídos pelas Câmaras entre 1989 e 1997, foram financiados pelo I.N.H. e C.G.D., englobando um total de 2 607 fogos, sendo que destes, 1 266 foram destinados à venda e os restantes ao arrendamento. A Câmara do Porto detém a maior fatia de fogos financiados, seguindo-se a de Vila Nova de Gaia e de Matosinhos (quadro 91).

Quadro 91 - Financiamentos à construção concedidos às Câmaras Municipais do Grande Porto pelo I.N.H. e CGD (1989 - 1997).

Câmaras	Ano	Nº de fogos concluídos	Financiamento (cts) I.N.H.	Financiamento (cts) C.G.D.
Gondomar	1994	96 (a)	597 623	
	1996	168 (b)	1 042 276	
	1997	84 *(a)	504 000	
<u>Total</u>		348	2 143 899	
Maia	1996	60 (b)	399 815	
Matosinhos	1991	170 (a)	698 718	
	1994	56		242 616
	1995	169		757 384
<u>Total</u>		395	698 718	1 000 000
Porto	1989	48	132 867	
	1991	88	237 014	
	1994	330 (a)	2 044 848	
		400		1 878 896
	1995	250 (a)		1 589 400
	1996	240		1 433 283
<u>Total</u>		1 356	4 004 129	3 312 179
Valongo	1988	47	106 084	
	1989	43	99 329	
<u>Total</u>		90	205 413	
V. N. de Gaia	1990	40	81 405	
	1991	210	695 000	
	1994	28 (a)	102 000	
	1996	80 (b)	543 447	
<u>Total</u>		358	1 421 852	
Grande Porto		2 607	8 873 826	4 312 179

Fonte: I.N.H., 1997 * - em construção, conclusão prevista para Junho de 1999
(a) Empréstimo às Câmaras para venda (b) Contrato de Desenvolvimento Habitacional, para venda

Refira-se, contudo, que várias Câmaras têm mobilizado capitais próprios para a construção de habitação social, quer através de loteamentos para autoconstrução²⁵ para famílias carenciadas quer através da construção de pequenos bairros quase todos para venda ou em regime de renda resolúvel (ainda que, com parte do financiamento garantido pelo Estado). Esta situação, face aos recursos de que dispõem, corresponde a um grande esforço financeiro e técnico por parte das autarquias (quadro 92 e 93).

Quadro 92 - Investimentos directos das Câmaras do Grande Porto e Contratos de Desenvolvimento Habitacional.

Município	Nº de Fogos	Promotores
GONDOMAR		
Fânzeres	484	C.M./C.G.D./ Empresa Soares da Costa (venda)
S. Cosme	168	C.M./I.N.H./ Empresa FERSEQUE (venda)
Rio Tinto	222	(três fases) C.M./F.F.H./I.N.H. (venda) (inclui 10 moradias)
	90	C.M./INH/ Empresa FERSEQUE (em construção-conclusão prevista Março 1999)
MAIA		
Águas Santas	252	C.M./I.G.A.P.H.E. (renda resolúvel)*
Gondim	26	C.M./I.G.A.P.H.E. (renda resolúvel)*
Gueifães	30	C.M./I.G.A.P.H.E. (renda resolúvel)*
Maia	34	C.M./I.G.A.P.H.E. (renda resolúvel)*
Milheirós	48	C.M./I.G.A.P.H.E. (renda resolúvel)*
Moreira	25	C.M./I.G.A.P.H.E. (renda resolúvel)*
Pedrouços	135	C.M./I.G.A.P.H.E. (renda resolúvel)*
Vermoim	90	C.M./I.G.A.P.H.E. (renda resolúvel)*
MATOSINHOS		
Sra da Hora	32	Investimento directo da C.M. - para venda
PORTO		
Campanhã	160	C.M./ Projecto de Luta Contra a Pobreza (arrendamento) - Urb. Vale da Figueira
	110	C.M./ Projecto de Luta Contra a Pobreza (arrendamento) - Rosto Novo II
Massarelos	32	Investimento directo da C.M. (venda)
Paranhos	36	Protocolo C.M./Univ. do Porto (arrendamento/pré-fabricado)
VALONGO	169	C.M. / RICASA/Sousa e Resende Rodrigues, Construções S.A.
VILA N. DE GAIA	140	investimento directo
	238	C.M./I.G.A.P.H.E. (renda resolúvel e arrendamento)*
Vilar de Andorinho	1 800	C.G.D./I.G.A.P.H.E./Const.do Niassa/ e outras empresas de construção (venda)

* Programa Realojamento (segundo o DL 226/87 de 6 de Junho)

Fonte: CÂMARAS MUNICIPAIS

²⁵ Programa criado em 1962 (D.L. 44645), posteriormente alterado em 1977 (D.L. 53/77), no sentido de o tornar mais expedito. No entanto, o FFH, considerou-o de aplicação excepcional e supletiva, situação que, aliada à falta de terrenos urbanizados e à excessiva burocratização do processo de licenciamento da habitação, não tem favorecido a sua dinamização.

Quadro 93 - Loteamentos para autoconstrução promovidos pelas Câmaras Municipais do Grande Porto.

Município	Localização do loteamento	Nº de Fogos	Ano
Gondomar	Vila Verde – s. Pedro da Cova	15	1990/92
	Tardariz - S. Pedro da Cova	24	1990/92
	Areia - Fânzeres	20	1990/92
	Felga - Fânzeres	4	1992
	Covelo	51	1990/92
	Esteva - Rio Tinto	16	1990/92
	Costa - Foz do Sousa	5	1990/92
Maia	Quinta do Meilão - Águas Santas	112	1993/94
Matosinhos	Urb. de Gondivai - Leça do Bailio	202	1984/86
	Urb. de Recarei - Custóias	106	1984/86
	Urb. de Picoutos - S. Mamede Infesta	60	1984/86
	Pequenos núcleos dispersos	26	1986/93
Valongo	Pequenos núcleos nas quatro freguesias	33	1985/88
V. N. de Gaia	Urb. de Grijó	25	1987
	Arcozelo	28	1994
	Cancela da Cruz - Sandim	30	1988/91
	Formigosa de Baixo -Oliveira do Douro	13	1988/91
	Beira Rio - Sta Marinha	5	1994
	Avintes	7	1994
	Pequenos núcleos em outras freguesias do concelho	121	1989/92

Fonte: CÂMARAS MUNICIPAIS

No que toca aos loteamentos para autoconstrução, as Câmaras vendem lotes de terrenos já infra-estruturados a famílias carenciadas, oferecendo, ainda, projectos-tipo e isenções de taxas municipais e fiscais (caso da Sisa e contribuição predial) construindo as famílias, directamente, as suas habitações, por autoconstrução total ou parcial, com recurso a crédito bancário ou mobilizando capitais próprios no prazo de dois anos. As casas construídas por este processo, não podem ser vendidas ou arrendadas durante o período de amortização, sem autorização do município. As autarquias que mais têm promovido este tipo de iniciativa têm sido a de Matosinhos e Vila Nova de Gaia, como alternativa à construção clandestina, que teve uma forte incidência nestes concelhos após 1974.

Outra das modalidades utilizadas pelas Câmaras, para construção de habitações a custos controlados destinados à venda, tem sido os Contratos de Desenvolvimento Habitacional, estabelecidos mediante protocolos entre o I.N.H. ou a C.G.D., as empresas de construção e as autarquias.

Este programa pretende revitalizar e cativar as empresas de construção para a promoção a preços controlados, permitindo a reconversão produtiva das empresas. O

C.D.H. ao proporcionar uma continuidade de produção, conjuntamente com estímulos fiscais (isenção de encargos de registo predial e de sisa), financeiros e garantia de compra dos alojamentos produzidos (reduzindo os riscos inerentes à comercialização) condiciona, também, a especulação, através da limitação dos preços dos terrenos e das habitações, garantindo, contudo, uma margem de lucro limitada. Estas condições foram fundamentais, durante os períodos de recessão económica e de forte inflação, que ocorreram até à entrada de Portugal na C.E. E., permitindo, ainda, o acesso à casa própria a estratos sociais com menores rendimentos que o mercado, por si só, não consegue dar resposta.

Relativamente às vantagens quanto a estas modalidades de construção, referidas pelas Câmaras, salienta-se a maior responsabilização na manutenção e gestão dos fogos e espaços comuns dos empreendimentos, por parte dos moradores, uma vez que estes, através de associações de locatários/condóminos, passam a ser responsáveis pelas despesas de manutenção, conservação e reparação dos edifícios e espaços envolventes. Esta situação permite, não só, uma economia significativa por parte das Câmaras, como ainda, evita a degradação e desqualificação dos empreendimentos, além de que os CDH, constituem a forma mais expedita, de as Câmaras, resolverem os seus problemas de realojamento (nomeadamente, no que se refere ao PER, como salientaremos mais à frente).

Refira-se, ainda, que na conjuntura actual de desaceleração do mercado de obras públicas, a habitação de custos controlados, tem despertado um crescente interesse por parte das empresas²⁶.

No que toca às características físicas dos bairros, verifica-se que nos bairros mais antigos os parâmetros urbanísticos e habitacionais mínimos adoptados, nomeadamente, em termos de instalações sanitárias, cozinhas e dimensão e arranjo dos vários compartimentos, revelam-se, hoje, desajustados face à evolução dimensional, económica e social das famílias, acabando estas, muitas vezes, por introduzir várias modificações no arranjo interior e exterior das habitações. Outra característica a considerar diz respeito ao material utilizado na construção, geralmente material relativamente barato, o que contribui para uma grande degradação física deste parque, agravada pela precária ou praticamente inexistente manutenção dos mesmos por parte

²⁶ Segundo dados do INH a participação das empresas na produção de habitação de custos controlados tem vindo a aumentar, significativamente, não só no segmento para venda, como também no arrendamento (no âmbito dos CDH ao abrigo do PER). Entre 1994 e 1999 foram financiados às empresas 10 039 fogos para venda, a nível nacional, ocupando estas, a partir de 1995, a primeira posição, neste segmento da habitação de custos controlados (INH - *Habitação em Análise*, nº 1 e nº 2 (1998), nº 3 e nº 4 (1999) e nº 5 (Abril de 2000)).

do Estado e/ou das autarquias. Esta situação torna bastante complicada a mobilidade das famílias no parque habitacional, sobretudo se atendermos à falta de alternativas em termos de oferta e às diferenças entre os preços, nomeadamente, os desníveis entre rendas antigas e rendas novas.

No que diz respeito às características sociais, a população destes bairros apresenta características diversificadas, havendo famílias que possuem empregos estáveis e rendimentos médios, predominando, contudo, as famílias em situação de pobreza e exclusão social. Estes últimos casos englobam formas multifacetadas²⁷, como por exemplo, situações decorrentes de empregos precários, de desemprego, de empregos ligados à esfera da economia informal (vendedores ambulantes, trabalho ao domicílio, etc), baixa qualificação escolar e profissional, famílias mono parentais, famílias numerosas com vários filhos pequenos, idosos isolados a viver com pensões sociais, deficientes, situações ligadas ao alcoolismo, à toxicodependência e à prostituição e ainda casos de minorias étnicas - particularmente ciganos.

Refira-se, contudo, que as autarquias locais têm vindo a realizar, a partir sensivelmente de 1994, várias obras de recuperação do parque habitacional de que são proprietárias, conjuntamente com a construção de equipamentos desportivos, de lazer e espaços verdes, bem como a construção de espaços destinados à implantação de pequenas actividades económicas, com apoio do Programa Intervenção Operacional Urbana (IORU), subprograma do Programa Operacional Ambiente e Revitalização Urbana, no âmbito do II Quadro Comunitário de Apoio, contando, portanto, com financiamentos comunitários²⁸.

Nos bairros mais recentes nota-se, não só, uma melhoria significativa da sua qualidade habitacional, sobretudo no que toca à dimensão e arranjo interior dos fogos, qualidade da construção e materiais utilizados, como também uma preocupação com o arranjo dos espaços comuns exteriores e promoção de equipamentos, para além de uma maior diversificação dos modelos utilizados.

Em geral, o parque existente defronta-se com difíceis problemas de gestão de que se destaca o baixo nível das rendas praticadas - sobretudo nos bairros de ocupação mais antiga - e problemas de integração social. No que toca a este último aspecto, as Câmaras, juntamente com associações locais de moradores, escolas e o Estado, têm,

²⁷ Para uma caracterização mais pormenorizada dos vários tipos de pobreza e exclusão social, ver, nomeadamente, SILVA, Manuela et. al. - *Pobreza Urbana em Portugal*, Col. Cáritas, nº 13, 1989 e COSTA, Alfredo Bruto da - *Exclusões Sociais*. Cadernos Democráticos, nº 2, 1998.

²⁸ O Programa Polis, a funcionar a partir de 2000 e prolongando-se até 2006, dá continuidade a este tipo de intervenção através da componente - valorização urbanística e ambiental em áreas de realojamento.

recentemente, procurado apoiar as populações dos bairros sociais através de vários Programas de Luta contra a Pobreza, Rendimento Mínimo Garantido e de outros programas Europeus (caso, por exemplo, do Programa Europeu de Educação Sócrates, Integrar, IORU e URBAN), com vista a melhorar a qualidade de vida das populações destas áreas, através da reabilitação dos bairros, construção de equipamentos e fomento de actividades locais no âmbito do emprego, formação profissional e apoio de tempos livres dos jovens e idosos (anexo V).

Quanto aos níveis de rendas praticados nos bairros sociais, no concelho de Gondomar o valor médio das rendas é de cerca de 2000\$ e 3000\$, sendo que cerca de 40% dos inquilinos pagam rendas inferiores a 400\$. Na Maia, nos bairros do I.G.A.P.H.E., o valor médio é da ordem dos 5000\$, enquanto que nos bairros camarários em regime de renda resolúvel o valor mensal é, em média, de 20000\$ para um T4. Saliente-se que o valor das rendas técnicas nos bairros do I.G.A.P.H.E., é de cerca de 14000\$ para os T2, 20000\$ para os T3 e 24000\$ para os T4.

No caso da cidade do Porto, os bairros mais antigos possuem as rendas mais baixas, com valores inferiores a 2000\$, sendo que a média geral é de 3 800\$. Os bairros mais recentes possuem rendas mais altas, atingindo o valor máximo de 25 000\$.

Refira-se, ainda, que grande parte dos bairros do I.G.A.P.H.E. passaram recentemente, para as Câmaras Municipais, como foi o caso das Câmaras de Gondomar, Maia, Matosinhos e Vila Nova de Gaia, passando estas a serem responsáveis pela sua gestão.

Após 1993, o Estado criou três novos programas para as áreas metropolitanas, com vista à erradicação dos bairros de barracas e outros alojamentos degradados, o Programa Especial de Realojamento (PER), o Programa de Construções de Habitações Económicas (PCHE) e o PER-Famílias .

Estes programas contêm alguns aspectos novos que já vinham sendo, aliás, reivindicados à vários anos, sobretudo pelos técnicos sociais:

- aspectos ligados à promoção, particularmente, localização - impondo que os terrenos a desocupar pelas barracas, pertencentes ao município fiquem, prioritariamente, afectos à execução do programa²⁹; qualidade construtiva dos empreendimentos - exigindo que os empreendimentos tenham de ser certificados com a marca de qualidade do LNEC³⁰; construção de equipamentos e outros espaços públicos; soluções de promoção centradas no apoio às famílias - auto promoção ou de aquisição-renovação de alojamentos (PER-Famílias); possibilidade das Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS) ou pessoas colectivas de utilidade pública (caso das

²⁹ Ver artigo 5º do D. L. 163/93 de 7 de Maio.

³⁰ Ver D.L. 63/95, de 7 de Abril.

Cooperativas de Habitação Económica, por exemplo) poderem aderir ao PER³¹ e permitir que os fogos possam ser adquiridos directamente no mercado ou através de acordos de colaboração com empresas de construção (via CDH);

- aspectos ligados ao apoio às famílias e à utilização dos alojamentos, sobretudo uma preocupação com o acompanhamento e inserção social das famílias a realojar - permitindo celebrar acordos com o Ministério do Emprego e Segurança Social no âmbito do Programa Nacional de Luta Contra a Pobreza³² -, quer ainda, com a gestão dos empreendimentos a construir.

Na sequência dos levantamentos feitos pelos vários municípios foram contabilizadas as necessidades habitacionais e programadas o seu faseamento e localização, atendendo às diferenças existentes entre as várias freguesias quanto ao número de famílias a viver em barracas e outros tipos de alojamentos precários considerados no âmbito do PER (quadro 94).

A partir dos dados contidos no quadro 94, podemos constatar o contraste existente, em termos de distribuição dos alojamentos precários, nas várias freguesias. Assim, os concelhos com maior número destes alojamentos, são: o de Matosinhos, destacando-se as freguesias de Matosinhos, S. Mamede Infesta e Leça da Palmeira; Vila Nova de Gaia, salientando-se as freguesias de Sta Marinha, Mafamude, Pedroso e Canidelo e Gondomar, destacando-se as freguesias de Rio Tinto, S. Pedro da Cova, Valbom e Fânzeres. Os restantes concelhos apresentam um número menor, ainda que bastante significativo atendendo ao número de famílias e pessoas envolvidas.

Relativamente ao caso concreto da cidade do Porto dois aspectos são de salientar. Se por um lado, existe uma certa dispersão das barracas em vários pontos da cidade, por outro lado, depara-se com a concentração de uma parte significativa das mesmas em alguns núcleos, próximos fisicamente e socialmente (havendo mesmo laços familiares entre os residentes), de alguns bairros sociais, como é o caso dos núcleos de Aldoar - junto ao bairro de Aldoar; Ramalde - junto ao bairro da Providência -; Paranhos - próximo ao bairro do Outeiro e Hospital de S. João e Campanhã - junto ao bairro do Lagarteiro.

Quanto às características sociais e económicas das famílias recenseadas³³, verificamos que predominam as situações de pobreza, com rendimentos bastante reduzidos, por vezes inferiores ao salário mínimo nacional. Uma percentagem

³¹ Ver artigo 16º do D. L. 163/93 de 7 de Maio e artigo 16º da Lei 34/96 de 29 de Agosto.

³² Ver artigo 17º do D. L. 163/93 de 7 de Maio.

³³ Apesar de termos consultado os levantamentos efectuados pelas Câmaras no âmbito do PER, foi-nos solicitado que não divulgássemos a parte relativa à caracterização económica e social das famílias, pelo que nos limitamos a fazer uma apreciação global.

significativa das famílias é constituída por indivíduos bastante jovens, predominando os escalões etários dos 15 a 45 anos. No entanto, é de referir, também, a importância que assume a percentagem de indivíduos isolados pertencentes aos escalões etários com idades superiores aos 60 anos. A dimensão média das famílias é relativamente elevada, sendo de cerca de 3,5 pessoas/ família e a maioria dos indivíduos são de nacionalidade portuguesa, sendo, porém, um número significativo destes de etnia cigana.

Quadro 94 - Distribuição dos alojamentos precários e respectivos agregados familiares e pessoas residentes, abrangidos no âmbito do PER, na área do Grande Porto

Concelho/Freguesias	Barracas e Ilhas Abarracadas		Agregados familiares		Pessoas	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
GONDOMAR						
Covelo	9	0,5	9	0,5	31	0,5
Fânzeres	246	12,5	246	12,5	867	12,5
Foz do Sousa	19	1	19	1	83	1,2
S. Cosme	125	6,3	125	6,3	424	6,2
Jovim	80	4,1	80	4,1	299	4,3
Lomba	80	4,1	80	4,1	299	4,3
Medas	35	1,8	35	1,8	136	2
Melres	34	1,7	34	1,7	118	1,7
Rio Tinto	625	31,8	625	31,8	2 056	29,9
S. Pedro da Cova	511	26	511	26	1 911	27,8
Valbom	257	13,1	257	13,1	854	12,4
TOTAL	1 964	100	1 964	100	6 879	100
MAIA						
Águas Santas	294	20,6	311	20,5	1 057	20,2
Barca	45	3,2	46	3	191	3,7
Folgosa	58	4,1	61	4	241	4,6
Gemunde	60	4,2	65	4,3	247	4,7
Gondim	65	4,6	67	4,4	276	5,3
Gueifães	120	8,4	130	8,6	411	7,8
Maia	45	3,2	49	3,2	169	3,2
Milheirós	148	10,4	160	10,6	549	10,5
Moreira	91	6,4	97	6,4	328	6,3
Nogueira	51	3,6	53	3,5	180	3,4
Pedrouços	189	13,3	199	13,1	646	12,3
Santa Maria Avioso	35	2,5	38	2,5	117	2,2
S. Pedro Avioso	39	2,7	45	3	136	2,6
S. Pedro Fins	27	1,9	31	2	115	2,2
Silva Escura	72	5,1	79	5,2	282	5,4
Vermóim	47	3,3	49	3,2	179	3,4
Vila Nova da Telha	36	2,5	37	2,4	114	2,2
TOTAL	1 422	100	1 517	100	5 238	100
MATOSINHOS						
Custóias	196	5,2	204	5,1	652	5,3
Guifões	231	6,2	253	6,4	881	7,1
Lavra	134	3,6	148	3,7	549	4,4
Leça do Bailio	205	5,5	210	5,3	658	5,3
Leça da Palmeira	374	10	398	10	1 240	10
Matosinhos	1 345	35,9	1 446	36,3	4 210	34,1
Perafita	398	10,6	419	10,5	1 348	10,9
Sta Cruz do Bispo	181	4,8	186	4,7	664	5,4
S. Mamede Infesta	413	11	442	11,1	1 360	11
Senhora da Hora	268	7,2	276	6,9	804	6,5
TOTAL	3 745	100	3 982	100	12 366	100

(Cont....)

Quadro 94 (Cont....)

Concelho/Freguesias	Barracas e Ilhas Abarracadas		Agregados familiares		Pessoas	
	Nº	%	Nª	%	Nº	%
PORTO						
Aldoar	258	40,4				
Bonfim	4	0,6				
Campanhã	87	13,6				
Cedofeita	1	0,2				
Foz do Douro	1	0,2				
Lordelo do Ouro	3	0,5				
Massarelos	38	5,9				
Miragaia	2	0,3				
Nevogilde	0	0				
Paranhos	126	19,7				
Ramalde	61	9,5				
St. Ildefonso	3	0,5				
S. Nicolau	0	0				
Sé	55	8,6				
Vitória	0	0				
TOTAL	639	100				
VALONGO						
Alfena	116	20,5	129	20,5	465	20,1
Campo	100	17,7	116	18,4	455	19,7
Ermesinde	204	36,1	218	34,7	730	31,6
Sobrado	64	11,3	73	11,6	301	13
Valongo	81	14,4	93	14,8	360	15,6
TOTAL	565	100	629	100	2 311	100
V. N. DE GAIA						
Arcozelo	49	1,3	51	0,4	204	1,6
Avintes	69	1,9	80	2,1	301	2,4
Canelas	163	4,5	173	4,5	563	4,5
Canidelo	302	8,5	321	8,4	1 099	8,7
Crestuma	20	0,5	20	0,5	71	0,6
Grijó	29	0,8	29	0,7	112	0,9
Gulpilhares	52	1,4	57	1,5	240	1,9
Lever	43	1,2	46	1,2	189	1,5
Madalena	69	1,9	75	1,9	252	2,0
Mafamude	496	13,9	514	13,4	1 446	11,5
Olival	46	1,3	50	1,3	198	1,5
Oliveira do Douro	128	3,5	139	3,6	527	4,2
Pedroso	303	8,5	333	8,7	1 165	9,3
Perosinho	29	0,8	29	0,7	95	0,8
Sandim	107	4,3	114	2,9	399	3,1
Sta Marinha	906	25,4	973	25,5	2 910	23,2
S. Felix da Marinha	180	5,0	191	5,0	692	5,5
S. Pedro da Afurada	110	3,1	118	3,1	360	2,8
Seixezelo	42	1,1	47	1,2	149	1,2
Sermonde	29	0,8	33	0,8	104	0,8
Serzedo	114	3,2	122	3,3	383	3,0
Valadares	61	1,7	67	1,7	254	2,0
Vilar de Andorinho	164	4,6	176	4,6	599	4,7
Vilar do Paraíso	50	1,4	55	1,4	189	1,5
TOTAL	3 561	100	3 813	100	12 501	100

Fonte: CÂMARAS MUNICIPAIS - levantamentos PER, 1993/94

No que toca à execução do PER, esta não tem sido uniforme em todos os concelhos, havendo alguns em que os empreendimentos previstos já se encontram totalmente concluídos (caso de Gondomar e Valongo), outros que já concluíram ou estão em construção mais de 50% dos fogos contratados (caso de Matosinhos e Maia) e o Porto e Vila Nova de Gaia encontram-se mais atrasados, sobretudo devido às

difficultades em termos de disponibilização e preços dos terrenos, estando prevista a conclusão dos mesmos para além do prazo estabelecido pelo programa (quadro 95).

Na verdade, enquanto os preços médios dos terrenos por m², oscilam entre os 10 mil e 20 mil escudos, em Valongo, na Maia e Matosinhos vão de 15 mil a 35 mil e no Porto de 25 mil a 60 mil escudos³⁴.

Relativamente à distribuição dos fogos já concluídos e a construir, verifica-se que houve uma preocupação pela dispersão dos mesmos pelas várias freguesias (figs 55 e 56), uma vez que, uma das exigências da legislação do PER, era a de que os realojamentos fossem feitos na mesma área de residência da população envolvida, optando-se, ainda, por conjuntos habitacionais relativamente pequenos. No Porto, para além do reforço da construção em alguns bairros de habitação social preexistentes nas freguesias periféricas, optou-se, também, pela construção de pequenos bairros dispersos pelas freguesias peri-centrais, como é o caso do Bonfim, Cedofeita, Sto. Ildefonso e centrais, caso da Sé e Miragaia.

Relativamente aos projectos, as Câmaras têm tido uma grande preocupação com a qualidade construtiva dos mesmos e com a integração dos bairros no espaço construído envolvente. Uma das formas de conseguir estes objectivos, tem sido utilizar nos edifícios revestimentos e fachadas iguais às dos edifícios que com eles confinam e entregar as empreitadas de construção a empresas que têm vindo a especializar-se neste segmento de promoção. Refira-se ainda que, a Câmara do Porto, convidou alguns arquitectos de renome para projectarem alguns dos bairros a construir no âmbito do PER, como é o caso do Bairro do Ilhéu, que será construído pela Cooperativa de Habitação Económica do Ilhéu, sendo o Projecto do Arq. Correia Fernandes e o Projecto das Fontainhas, da autoria do Arq. Alcino Soutinho.

³⁴ Valores referidos pela Associação Portuguesa das Empresas de Mediação Imobiliária, Delegação do Norte, preços relativos a transacções efectuadas em 1998.

Quadro 95 - Número de alojamentos, construídos e a construir
no âmbito do PER

Concelho/Freguesias	Nº de fogos concluídos	Nº de fogos em construção ou já contratada a sua aquisição a emp. de const.	Nº de fogos em proj. (acordados c/ o I.N.H.)
GANDOMAR			
Baguim do Monte	150		
Covelo	18		
Fânzeres	148		
Foz do Sousa	54*		
S. Cosme	88		
Jovim	114		
Lomba	30		
Medas	36		
Melres	35		
Rio Tinto	507		
S. Pedro da Cova	532		
Valbom	252		
TOTAL	1 964		
MAIA			
Águas Santas	18	102	191
Barca			46
Folgosa			61
Gemunde			65
Gondim	24	43	
Gueifães		22	108
Maia		15	34
Milheirós	24	48	88
Moreira			97
Nogueira		53	
Pedrouços	72		127
Santa Maria Avioso	38		
S. Pedro Avioso			45
S. Pedro Fins			31
Silva Escura			69
Vermóim		49	
Vila Nova da Telha	12	15	10
TOTAL	188	347	982
MATOSINHOS			
Custóias	252	56	
Guifões		376	
Lavra		152	
Leça do Bailio		160	
Leça da Palmeira		234	
Matosinhos	80	236	
Perafita		74	
Sta Cruz do Bispo	60	198	
S. Mamede Infesta	40	200	
Senhora da Hora		100	
TOTAL	432	1 786	1 764
(Cont.....)			

Quadro 95 (Cont....)

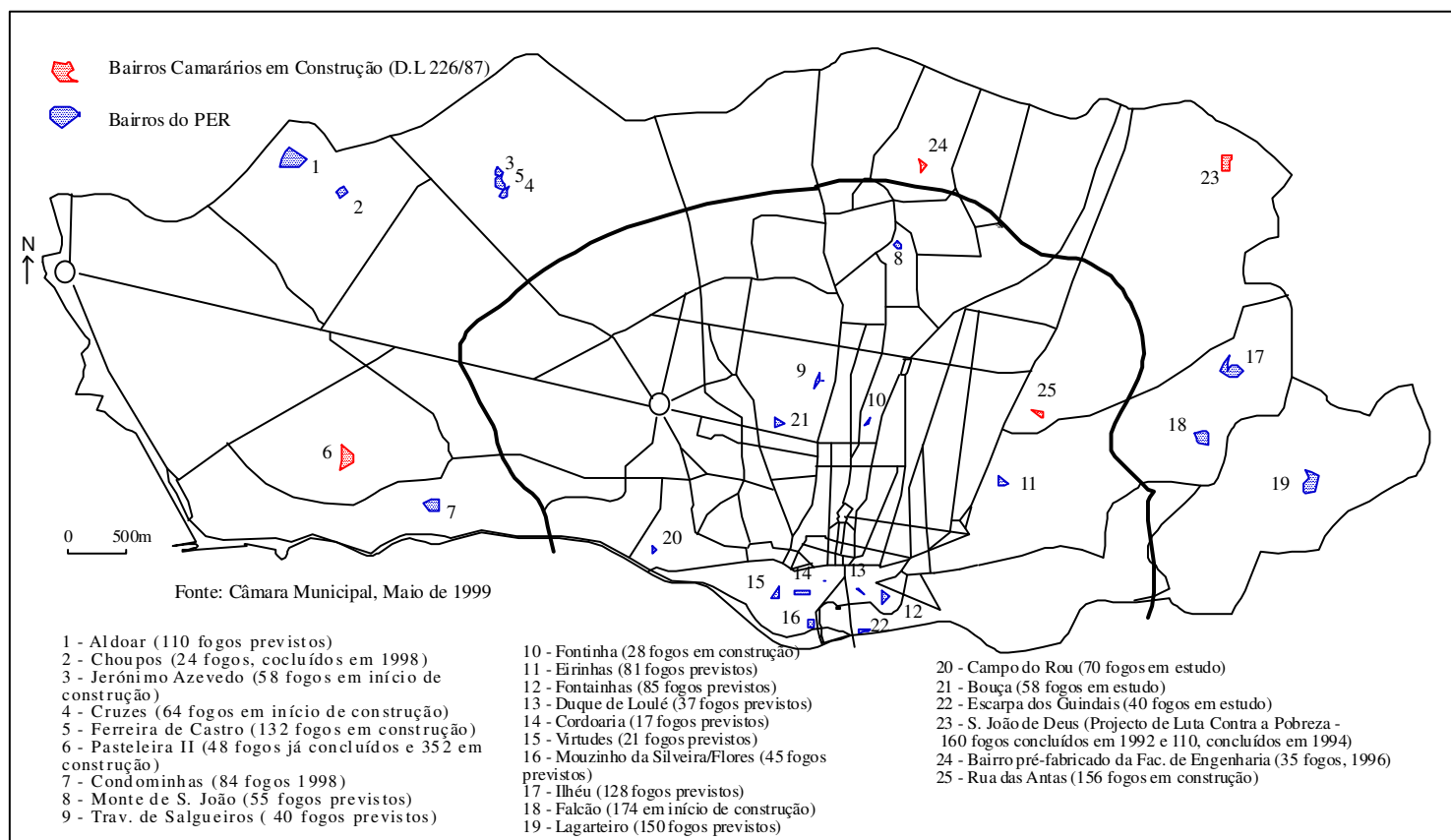
Concelho/Freguesias	Nº de fogos concluídos	Nº de fogos em construção ou já contratada a sua aquisição a emp. de const.	Nº de fogos em proj. (acordados c/ o I.N.H.)
PORTO			
Aldoar			120
Bonfim			166
Campanhã		174	278
Cedofeita			40
Lordelo do Ouro	84		
Miragaia			39
Paranhos			52
Ramalde	24	254	
St. Ildefonso			30
Sé			40
Dispersos freg. centrais			55
TOTAL	108	428	820
VALONGO			
Alfena	129		
Campo	116		
Ermesinde	218		
Sobrado	73		
Valongo	93		
TOTAL	629		
V. N. DE GAIA			
Arcozelo			
Avintes			
Canelas		165	
Canidelo		145	
Crestuma			
Grijó			
Gulphilhares			
Lever		36	
Madalena		100	
Mafamude			
Olival		30	
Oliveira do Douro		139	
Pedroso	36		
Perosinho			
Sandim		66	
Sta Marinha			
S. Felix da Marinha		150	
S. Pedro da Afurada			
Seixezelo			
Sermonde		60	
Serzedo		122	
Valadares		122	
Vilar de Andorinho	80	80**	
Vilar do Paraíso		72	
TOTAL	116	1287	2410

Fonte: CÂMARAS MUNICIPAIS, 1998

* Este empreendimento, construído pela empresa Gaspar Ferreira da Silva & Irmãos, recebeu o prémio INH 1998

** Fogos incluídos no âmbito do PER-famílias

Fig. 55 - Localização dos empreendimentos no âmbito do PER e outros de iniciativa Camarária, na cidade do Porto



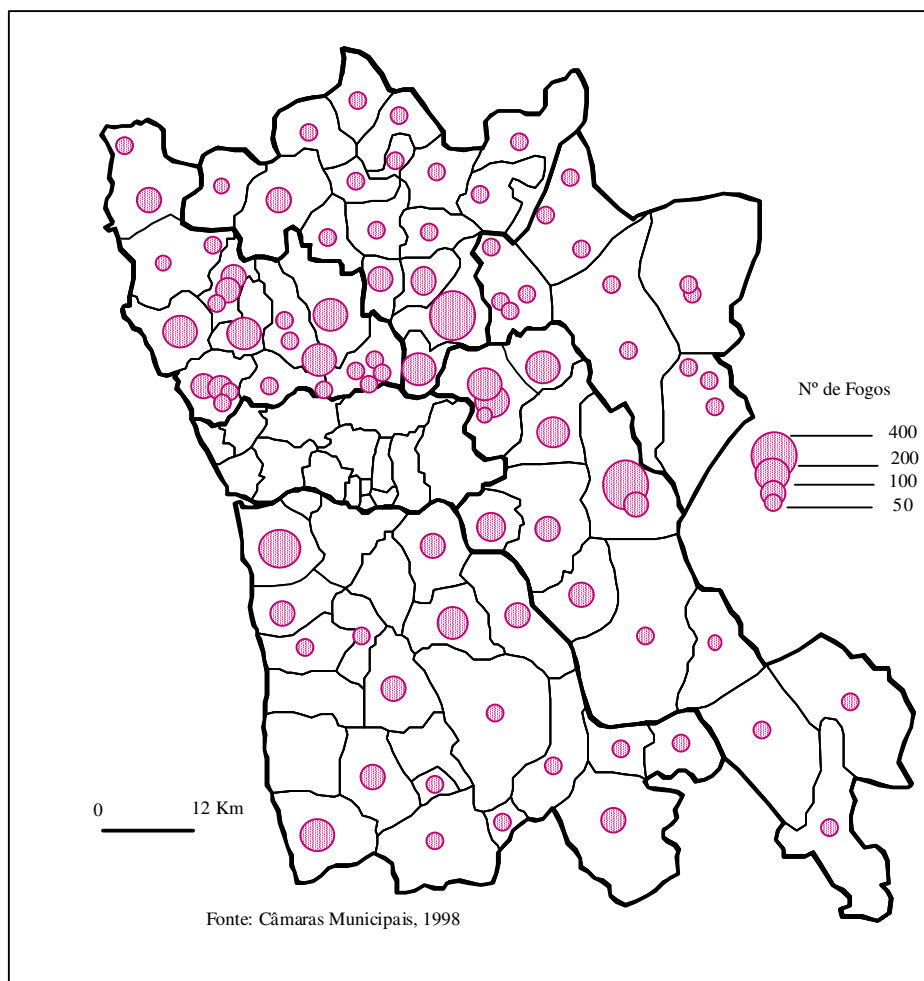


Fig.56 - Distribuição dos Bairros já construídos e a construir pelo PER e respectivos fogos, por freguesias nos concelhos periféricos

No que diz respeito às estratégias desencadeadas na implementação do PER, também existem diferenças. Assim, enquanto que alguns municípios optaram por construir directamente os bairros, caso do Porto e Matosinhos (no caso dos primeiros empreendimentos) outros optaram pelo estabelecimento de protocolos com empresas de construção, como foi o caso de Gondomar, Maia, Matosinhos (empreendimentos lançados após 1996³⁵), Valongo e Vila Nova de Gaia, comprando, directamente, fogos às empresas (sendo, neste caso, estas responsáveis pela aquisição dos terrenos nas áreas seleccionadas pelas Câmaras) ou disponibilizando terrenos, em direito de superfície e isenções de taxas municipais, sendo as empresas responsáveis pela construção dos

³⁵ Saliente-se que a Câmara de Matosinhos estabeleceu protocolos com alguns consórcios, caso da SOMAGUE PMG, em 1996, e em Junho de 1998 assinou um protocolo com o consórcio Ferseque/Habiseque, para a construção de 160 alojamentos em Leça do Bailio, a construir em terreno deste consórcio no âmbito do PER, orçados em um milhão e meio de contos.

empreendimentos e equipamentos de apoio à população previstos para os bairros (jardins, parques infantis, campos de jogos, salas para ATL), garantindo os preços estabelecidos pelo I.N.H.³⁶.

Alguns grupos empresariais da construção civil criaram empresas dedicadas, exclusivamente, ao desenvolvimento e promoção de projectos de habitação social (CDH e PER), como é o caso, por exemplo, da SOMAGUE PMG, empresa do grupo SOMAGUE, que foi responsável pela promoção e construção de alguns empreendimentos no âmbito do PER, através de protocolos com alguns municípios do Grande Porto e com IPSS (quadro 96).

A Câmara do Porto, relativamente à implementação do PER nas freguesias centrais, dadas as dificuldades em encontrar terrenos disponíveis, tem vindo a adquirir alguns imóveis que serão reabilitados pela Câmara e depois ocupados pelas populações a realojar.

Refira-se ainda que, no caso de Vila Nova de Gaia, apesar de só terem sido acordados com o I.N.H., 3 619 fogos, a Câmara pretende construir um total de 3 813 alojamentos, correspondente ao número de famílias em habitações precárias que foram contabilizadas pela Câmara (ver quadro 94), estando a negociar outras formas de financiamento para a construção dos fogos não previstos no acordo de adesão ao PER.

Quadro 96 - Empreendimentos construídos pela SOMAGUE PMG

Câmaras/IPSS	Fogos concluídos	Fogos em constr..	Fogos em Proj.
<u>Câmara de Gondomar:</u>			
Valbom	252		
Rio Tinto	220		
Fânzeres	148		
<u>Santa Casa da Misericórdia do Porto</u>			
(Senhora da Hora- Qta. Seca)	146		
<u>Câmara de Matosinhos:</u>			
Matosinhos		187	132
Leça da Palmeira		104	
Perafita			80
Sta Cruz do Bispo		42	
S. Mamede Infesta			100
<u>Ordem Santíssima Trindade</u>			
(em Matosinhos)		126	
<u>Câmara Municipal de V.N. de Gaia:</u>			
Mafamude			20
Canelas			264

Fonte: SOMAGUE PMG, 1999

³⁶ Refira-se que os preços máximos fixados pela Portaria nº 187/96, de 30 de Maio, são os seguintes: T1 - 6 349 (contos); T2 - 8 299; T3 - 10 249 e T4 - 11 127.

Para além destes programas de construção de habitação de custos controlados, outra das áreas em que o Estado tem disponibilizado financiamentos às Câmaras Municipais e aos particulares é a da reabilitação, área, aliás, considerada, actualmente, prioritária pelo Governo³⁷, constituindo um elemento estratégico, não só, para a resolução das necessidades habitacionais, como ainda, para a requalificação das áreas mais antigas, que como já salientámos, apresentam um parque bastante degradado, com um elevado número de fogos a necessitar de obras urgentes e sem as condições mínimas de habitabilidade e salubridade.

Refira-se que, enquanto nos restantes países da UE, a reabilitação e recuperação do parque habitacional representa cerca de 30%-35% do mercado de construção, em Portugal esta vertente representa menos de 10%.

Assim, dentro desta vertente estão incluídos os seguintes programas (ver anexo IV):

- Programa de Reabilitação de Imóveis Degradados (PRID - D.L. 704/76 de 30 de Setembro, alterado pelo D.L. 449/83 de 26 de Dezembro e pelo D.L. 286/84 de 5 de Dezembro), concede empréstimos e subsídios para obras de reparação, conservação ou beneficiação de alojamentos pertencentes às Câmaras Municipais ou a particulares (para realização de obras em casas próprias ou que se encontrem arrendadas).

- Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD - Despacho 1/88 de 20 de Janeiro, substituído pelo Despacho 23/90 de 21 de Novembro), que substitui o PRID;

- Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA- D.L. 4/88 de 14 de Janeiro, alterado pelos D.L. 420/88 de 30 de Novembro, 197/92, de 22 de Setembro e 104/96 de 31 de Julho e Portaria 914/92), destinado às Câmaras Municipais, proprietários e senhoriais ou ainda inquilinos, para recuperação de fogos ou imóveis arrendados degradados, mediante a concessão de uma comparticipação financeira, a fundo perdido, do Estado (através do I.G.A.P.H.E.) e municípios. No Grande Porto, foram já recuperados através deste programa 766 fogos,

³⁷ Refira-se, a este propósito, que se encontra, actualmente, em discussão pública, um novo pacote legislativo relativo à reabilitação habitacional, que inclui: alteração aos programas REHABITA e RECRIA, cujo objectivo é torná-los mais operativos, flexíveis e adaptados às várias realidades locais; incentivos financeiros à realização de obras parciais para recuperação de telhados; alterações aos parâmetros da renda condicionada; alargamento dos subsídios de renda para o caso de carência dos arrendatários, nos casos em que houver obras de recuperação dos imóveis e possibilidade de demolição de fogos irrequeráveis, assegurando o direito de habitação aos arrendatários e subsídios de renda, em caso de carência destes.

entre 1992 e 1998, destacando-se os municípios do Porto, seguido de Matosinhos e Gondomar.

- Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH - D.L. 106/96 de 31 de Julho), com comparticipação nas obras a realizar nas partes comuns (pelo I.G.A.P.H.E. e pelo município) e financiamento (concedido pelo I.N.H. ou outra instituição de crédito autorizada) das obras a realizar nas fracções autónomas, até ao valor total das obras, nas condições previstas no regime geral de crédito bonificado, com prazo de reembolso máximo de 10 anos, destinado aos prédios que tenham sido construídos antes da entrada em vigor do RGEU ou cuja licença de utilização tenha sido emitida até 1 de Janeiro de 1970. No caso do Grande Porto, apenas os concelhos de Matosinhos e Porto, estão a recuperar, respectivamente, 10 e 12 fogos, através deste programa.

- Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA - D. L. 105/96 de 31 de Julho), apenas destinado aos núcleos históricos declarados áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, que possuam planos de urbanização, planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados. Apenas existe um acordo de colaboração celebrado entre o I.N.H., o I.G.A.P.H.E. e a Câmara Municipal de Lisboa.

- Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH - D.L. 7/99), destinado aos agregados familiares carenciados, especialmente os residentes no interior e nos núcleos históricos dos centros urbanos, que desejem realizar obras de conservação e beneficiação em habitações próprias e permanentes até um montante de 2 mil contos.

Para além destes programas, o actual governo aprovou recentemente algumas importantes reformas, com o objectivo de revitalizar a conservação e manutenção dos edifícios, nomeadamente, a redução do IVA nas obras de recuperação de imóveis e o novo regime de crédito à aquisição de habitação própria (D.L. 349/98), alarga o crédito bonificado às obras de recuperação de partes comuns dos prédios.

A Câmara Municipal do Porto, no âmbito da Sociedade Porto 2001 - Porto Capital da Cultura -, tem por objectivo a revitalização da Baixa Portuense, dado o estado de degradação física, social e económica desta área. Está, por isso, a implementar um projecto de reabilitação habitacional para a Baixa, o qual inclui a articulação deste projecto com alguns dos programas referidos, nomeadamente o RECRIPA, o REHABITA e RECRIPH e outras formas de financiamento a acordar com o Estado, procurando envolver, neste ambicioso projecto, todas as agentes e associações ligados à habitação, quer públicos, quer particulares.

5.5.1.2 - As Cooperativas de Habitação após o 25 de Abril no Grande Porto-enquadramento, evolução e dinâmica

A conjuntura criada pelo 25 Abril, levou os responsáveis governamentais a lançar as bases de uma profunda reestruturação do sector cooperativo, através da publicação de dois importantes diplomas, em Dezembro de 1974 (D.L. 730/74 e D.L. 734-A/74).

Com D.L.730/74 definiu-se o novo regime do cooperativismo habitacional, prescrevendo os princípios democráticos de funcionamento das cooperativas, a sua neutralidade política, o princípio da "porta aberta", isto é, qualquer indivíduo tinha liberdade para aderir a uma cooperativa, não se impondo qualquer tipo de regra, proibindo-se, ainda, qualquer actividade especulativa através de normas condicionadoras da cedência do uso, da sucessão, alienação e venda das casas. O diploma proibia, também, a transacção pelos sócios de posições nas listas de espera, bem como, a transformação das cooperativas em sociedades. O D.L.730/74 não definia, no entanto, qualquer limitação quanto à definição do rendimento familiar como critério de acesso ao estatuto de cooperante. As limitações, como se verá no parágrafo seguinte, só foram validadas para as Cooperativas de Habitação Económica (CHE's).

Imediatamente a seguir, o DL 734-A/74 definiu o regime de "Cooperativas de Habitação Económica" (CHE's), o qual concedia apoios privilegiados do Estado, como isenções fiscais³⁸, financiamentos bonificados e a fundo perdido (cobrindo 85% a 95% do total dos custos de construção, de acordo com o nível de rendimentos dos cooperadores) e acesso a terrenos públicos, desde que as cooperativas cumprissem determinadas normas relativamente à propriedade e alienação das casas - parâmetros de áreas e custos dos fogos. Estes apoios foram imprescindíveis numa conjuntura económica nacional marcada por uma grande instabilidade socioeconómica, com reflexos no aumento da inflação e das taxas de juro (quadro 97), permitindo às cooperativas aceder, daquela forma, a "dinheiro mais barato" e, assim, conseguirem expandir a sua actividade, facto que se reflectiu no grande número de construções, com uma produção de fogos pelas CHE's, a nível nacional, que rondou, em média, os 2 600 fogos/ano no período de 1976 a 1979.

³⁸ Por exemplo, isentava de contribuição predial, por 10 anos, às cooperativas de habitação. O D.L. 456/80, de 9 de Outubro, passou a isentar as cooperativas deste imposto. A reforma fiscal de 1988, acabou por abolir estes benefícios!

Quadro 97 - Evolução das Taxas de Juro anuais no crédito à aquisição de habitação própria, a longo prazo

Anos	Taxa de Juro
1979	22.25
1980	22.25
1981	24.0
1982	26.0
1983	30.0
1984	32.5
1985	32.5
1986	42.5
1987	19.5
1988	18.0
1989	19.5
1990	21.25
1991	20.0
1997	8.4 (a)
1999	5.46 (b)

Fonte: Banco de Portugal e Caixa Geral de Depósitos

(a) financiamento de 10 000 contos a 25 anos, com prestação mensal de 79 682\$ (Caixa Geral de Depósitos)

(b) taxa máxima efectiva, no caso da Caixa Geral de Depósitos, indexada à Euribor

Simultaneamente foi criado, no Fundo de Fomento da Habitação, o Programa de Fomento Cooperativo e um Sector de Apoio às Cooperativas. Assim, espontaneamente ou fomentadas pelo F.F.H., vão surgindo, por todo o país, várias cooperativas, tendo algumas antigas cooperativas requerido a sua reconversão ao novo regime.

Entre 1975 e 1979, no F.F.H., existiram um conjunto de condições que permitiram o desenvolvimento do cooperativismo, nomeadamente:

- a existência de quadros técnicos jovens que fomentaram a constituição de cooperativas;
- promoção de acções de formação e organização inter cooperativa;
- concepção e implementação de uma metodologia processual e dos parâmetros reguladores da execução do programa;
- apoio às cooperativas na selecção de terrenos, elaboração dos projectos, adjudicação das obras e sua execução.

As cooperativas surgem como um movimento social moderado, criado pelos cidadãos de rendimentos baixos e médios, com o objectivo de completar a acção do Estado no domínio da habitação social. As cooperativas foram, deste modo, consideradas como um dos agentes a incrementar na promoção de alojamentos para a resolução das graves carências habitacionais existentes, sobretudo das camadas mais desfavorecidas da população.

No que toca ao programa das cooperativas, este, no início, foi rigorosamente planeado e estruturado (pelo menos ao nível das intenções) com vista ao seu desenvolvimento harmónico e progressivo. Contudo, a burocracia dos vários departamentos da Administração Pública e a falta de quadros cooperativistas, conduziu a um arranque relativamente moroso do programa. Assim, nos primeiros anos, organizaram-se e legalizaram-se as cooperativas, seleccionaram-se terrenos, fizeram-se os projectos e organizaram-se os concursos para as obras. Neste arranque, é de salientar o papel desempenhado pelas autarquias, não só na disponibilização de terrenos - através do direito de superfície concedido a solos municipais, ou ainda, pela via negocial ou com recurso à expropriação que, dada a conjuntura social dos primeiros anos pós revolução, permitiu a várias autarquias utilizar esta figura, como também no apoio à aprovação dos projectos, na execução das infra-estruturas básicas e isenção de taxas municipais.

É, no entanto, importante referir que este apoio dos municípios se faz ainda de um modo precário e casuístico. No período a que nos referimos (1975-1979) não estava, ainda, completamente definida a Lei de Financiamento ao Poder Local, nem sequer os instrumentos e figuras de planeamento e gestão do uso do solo.

Os Planos Directores Municipais, instrumentos de regulação e zonamento do solo só viriam a ser regulamentados em 1982 (D.L. 208/82 e Decreto Regulamentar 91/82). Por outro lado, em termos legais, a habitação só passa parcial e indirectamente para os municípios após 1984³⁹. Esta situação, e a própria desigualdade dos municípios face às carências habitacionais, à diversidade político-ideológica, e aos seus próprios recursos financeiros, explicam o carácter fragmentário e as fortíssimas desigualdades territoriais típicas da dinâmica cooperativa.

Este apoio municipal, na nossa área de estudo, foi particularmente importante, quer no caso do concelho do Porto, quer no de Matosinhos, o que levou a que a maioria dos fogos construídos pela cooperativas sedeadas no Grande Porto, se tenha desenvolvido naqueles dois concelhos, como veremos mais adiante.

Assim, o grande surto de novas cooperativas a nível nacional dá-se entre 1976 e 1978, anos em que foram legalizadas cerca de 130 novas cooperativas⁴⁰, devido ao apoio jurídico, técnico e financeiro do F.F.H. destacando-se, particularmente, as áreas urbanas e suburbanas de Lisboa, Porto e Setúbal. Fundou-se, também nesta altura, o

³⁹ Com o Governo da AD e com a criação do I.N.H. e, posteriormente em 1987, com o XI Governo, dá-se a transferência gradual para os municípios, da promoção de habitação social, quer directamente, enquanto promotores, quer indirectamente através da criação de condições para a promoção de habitação social por outras entidades. Ver a Portaria 828/88 de 29/12, que define a habitação social.

⁴⁰ Antes desta data havia cerca de 60 cooperativas, estando a maior parte delas inactivas.

Instituto António Sérgio do Sector Cooperativo, organismo tutelado pelo Ministério das Obras Públicas que passaria a coordenar, analisar e sugerir legislação e formar e informar todo o sector cooperativo.

O D.L. 734-A/74 deixou por definir vários aspectos importantes, principalmente os relativos às condições de financiamento. No entanto, entre 1975 e 1976, o F.F.H. atribui às CHE's empréstimos em condições provisórias, com taxas de juro que variavam entre 3% e 5,5%, a pagar em 25 anos. Atendendo a que as taxas praticadas na altura pelas instituições financeiras para empréstimos de longo prazo (superiores a 7 anos), eram da ordem dos 13% (em 1979 esta taxa era já de 22.25 %, ver quadro 97), as condições oferecidas pelo F.F.H., eram, então muito mais favoráveis.

No final de 1977, o governo define novas condições de empréstimo às cooperativas (artigo 9º do D.L. 515/77 de 14 de Dezembro), incluindo-o no regime geral de empréstimos à ocupação própria, não tendo em conta as necessidades específicas das cooperativas. A única diferença de vulto entre as cooperativas e o regime geral de crédito, dizia respeito ao período de amortização, que no caso das cooperativas era quatro anos mais longo⁴¹. A nova política, por exemplo, ignorou o facto de durante o processo construtivo muitos cooperantes terem encargos com rendas dos alojamentos onde viviam, o que não lhes permitia pagar, ao mesmo tempo, os encargos relativos à nova construção. As taxas de juro iniciais - que variavam com a média de rendimentos per capita dos cooperantes e a média dos custos de construção por m2 - aumentaram de 6% para 14%. As taxas de juro durante todo o período de amortização eram, no entanto, mais altas, uma vez que as taxas iam aumentando até atingir a taxa base do empréstimo.

As cooperativas opuseram-se fortemente a esta legislação e o governo acabou por reconhecer que "os benefícios dados às cooperativas deveriam ser mais importantes do que os oferecidos a outras formas de provisão da habitação" (D.L. 268/78, que passa a regulamentar as novas condições de financiamento às cooperativas), mudando a lei. Por esse facto, a nova legislação, contemplou as seguintes alterações:

- permitiu que o início da amortização só acontecesse após o final da construção (limitada a um máximo de 27 meses);
- baixou as taxas de juro;
- criou bonificações às cooperativas que optassem pela propriedade colectiva⁴² (bonificação de 1%);

⁴¹ O período de amortização para os empréstimos no regime geral variava entre 10 e 25 anos.

⁴² Refira-se, no entanto, que o regime de propriedade colectiva foi, de uma maneira geral, muito pouco utilizado, como se explicará detalhadamente mais adiante.

- criou um novo sistema de amortizações para as cooperativas com menos recursos (isto é, aquelas cujos membros possuísem uma média de rendimento per capita inferior a 1.25 do salário mínimo nacional), alterando o regime das prestações constantes, para regimes progressivos.

As vantagens destas alterações eram claras para as cooperativas. A última, em particular, era muito significativa uma vez que a inflação era, na altura, muito alta. O efeito das prestações progressivas era aliviar a carga nos primeiros anos, geralmente os mais difíceis, e agravar os custos mais tarde, o que permitia harmonizar as prestações com o aumento esperado dos rendimentos devido à inflação.

No entanto, esta nova legislação não passou de "letra morta", uma vez que em Setembro de 1978 o novo governo suspende todas as ajudas às CHE's até ao fim do ano. Esta medida foi uma consequência directa da política de cortes das despesas públicas acordada com o F.M.I.. Somente em Agosto de 1979 surge nova legislação, implementando novos incentivos às cooperativas (Portaria 413/79, alterada posteriormente, em 1980, pela Portaria 577/80). Mas nem todos os incentivos foram reforçados. Por exemplo, o esquema de amortizações progressivas e o sistema de empréstimos às autarquias locais para oferta de terrenos a preços mais baixos às cooperativas, não foram concretizados.

O movimento habitacional cooperativo surge assim, por um lado, graças ao F.F.H., onde foi criado um sector de apoio às cooperativas para coordenar e incentivar a actividade das Cooperativas de Habitação Económica (CHE's), constituído por um conjunto de técnicos inspirados no modelo sueco para o sector, por outro lado, à acção de núcleos locais de cidadãos de origem diversificada, desde grupos de trabalhadores de empresas, passando por residentes de áreas degradadas, ou ainda, grupos de pessoas com as mesmas afinidades políticas, normalmente ligados a partidos de esquerda.

Nesta forma de promoção (CHE's), as cooperativas são "donos de obras", procedendo à prospecção de terrenos, organização e lançamento de concursos, à sua apreciação e adjudicação, sendo responsáveis, ainda, pela fiscalização e coordenação da execução das obras, em conformidade com os parâmetros dimensionais e de custos impostos pelo F.F.H..

Com a desactivação do núcleo de apoio às cooperativas existente no F.F.H. após 1978, e as restrições financeiras impostas pelo F.M.I., suspenderam-se os novos empreendimentos e criaram-se graves dificuldades à execução dos que se encontravam em curso, originando a paralisação de várias obras e a desmobilização de muitos cooperadores. O número de cooperativas começou então a decrescer.

Em 1982 é extinto o F.F.H., que é substituído em 1984, pelo I.N.H.. Assim se encerra aquilo que alguns autores referem como uma primeira fase do cooperativismo

habitacional - a fase de arranque do movimento⁴³. A partir daqui, somente irão sobreviver as cooperativas que conseguirem suportar as várias crises que irão afectar o sector habitacional cooperativo.

Na sequência das restrições financeiras impostas pelo FMI e instabilidade governamental que o país atravessou durante os anos 1979-1985, dá-se uma redução dos apoios financeiros à promoção de custos controlados, com a retenção, até finais de 1979, da maioria dos processos de expropriação dos terrenos, então em curso, e a suspensão de novos empreendimentos habitacionais, o que dificultou o arranque de vários projectos cooperativos então lançados.

Os empréstimos para novas construções foram novamente suspensos no início de 1981, justificando-se o governo que, com as restrições orçamentais, o dinheiro não estava disponível, preferindo parar todas as novas construções do que deixar inacabados os edifícios que, entretanto, já se encontravam em fase de início de construção.

No entanto, nesta altura, cria-se um novo sistema de crédito com prestações progressivas para a habitação própria permanente, permitindo que a construção no mercado privado tivesse melhores condições financeiras do que as cooperativas (quadro 98).

Com a extinção do F.F.H. e criação do I.N.H., cuja política de financiamento passa a estar menos dependente do Orçamento Geral do Estado, o Estado transferiu para a banca a responsabilidade dos empréstimos a longo prazo. O sistema de financiamento às cooperativas sofreu, então, profundas alterações, obrigando as cooperativas a alterar as suas iniciativas promocionais e, muitas delas, a desvincularem-se do sector apoiado, facto que se reflecte na menor produção por iniciativa das CHE'S (ver quadro 7 cap. II). Saliente-se ainda que, com a criação do I.N.H., dá-se uma suspensão do apoio técnico do Estado às cooperativas, criando-se muitas dificuldades à sobrevivência e execução dos projectos das organizações cooperativas que não dispunham de técnicos e quadros dirigentes próprios.

⁴³ Ver, nomeadamente, FERREIRA, António Fonseca - *20 Anos de Cooperativismo Habitacional*. Alverca: Fórum Nacional de Cooperativas de Habitação, 18 e 19 de Abril, 1997 (polic.); FEDERAÇÃO NACIONAL DE COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO ECONÓMICA - *Habitação Cooperativa em Portugal (1974-1991)*. Porto: Afrontamento, 1992 e INSTITUTO ANTÓNIO SÉRGIO DO SECTOR COOPERATIVO - *As Cooperativas de Habitação em Portugal*. Lisboa: INSCOOP, Documentos da Jornada de Reflexão sobre Cooperativismo Habitacional, Col. Estudos, 1997.

Quadro 98 - Condições dos empréstimos à habitação própria, a partir de Janeiro de 1981

Preço por m2 (1000 esc./m2)	>14	14-16	16-20	>20	
Preço da casa (1000 esc.)	> 2000	> 2000	2000-2700	2700-3300	>3300
Juro suportado pelo Banco (%)	1.50	1.50	1.00	-	-
Juro suportado pelo Banco de Portugal (%)	3.75	3.75	2.75	1.50	
Máximo do empréstimo (% em relação ao preço da casa)	95	95	90	85	75
Período de amortização (em anos)	30	30	25	20	15
Taxas de juro iniciais pagas pelos compradores a) (%)					
Rendimento anual per capita (1000\$)					
menos de 80	9	12			
80-130	12	14	18.5	20.75	22.25
130-170	15	16			
mais de 170	17	17			

a) após três anos, a) aumenta um ponto percentual cada ano até atingir 17%, de forma a facilitar o pagamento inicial das prestações, nos primeiros anos os compradores pagam 68% do total das prestações. Depois as prestações aumentam 12% nos primeiros 5 anos e 2-3% nos anos seguintes.

Nota: pela primeira vez, os compradores têm a garantia de que a taxa base do empréstimo não irá aumentar durante o período de pagamento.

Fonte: Adaptado de CARDOSO, Abílio - *State Intervention in Housing in Portugal 1960-1980*. (quadro 6.7 E), p.245 (com base no D.L. 435/80 de 12/11 e Portaria 969/80 de 12/11)

Um primeiro factor explicativo da desarticulação entre a política do Estado e as cooperativas, que nos permitem explicar a progressiva queda da construção feita pelas CHE's, prende-se com a indefinição regulamentar relativa ao estatuto do sector cooperativo habitacional.

Na verdade, com a publicação do Código Cooperativo (D.L. 454/80 de 9/10) define-se a autonomia e o quadro de actuação do sector cooperativo (em consonância com o estabelecido pela Constituição da República de 1976), mas não se cria um regime próprio para o sector habitacional, aparecendo este apenas como um dos ramos do sector cooperativo, remetendo-se para legislação complementar a sua

regulamentação (D. L. 218/82⁴⁴ de 2 de Junho). As novas cooperativas passam, então, a designar-se por "Cooperativas de Habitação e Construção", não havendo, por isso, uma distinção entre cooperativas de habitação e cooperativas de construção. Outro aspecto a reter é o facto de se continuar a não se definirem critérios quanto à admissão dos cooperantes, nem mesmo quanto a rendimentos máximos ou mínimos, permitindo-se uma total liberdade de adesão. Tal facto originou muitas situações dúbias e algumas críticas ao Estado por este estar a beneficiar, através das bonificações do crédito concedido à construção, populações cujos rendimentos permitiam ter acesso à habitação no mercado privado.

Este último D.L., entre outros parâmetros, prevê a coexistência da propriedade colectiva, com o direito de uso ou inquilinato e da propriedade individual. Em qualquer dos casos, os fogos são atribuídos aos cooperadores pelo preço do custo, embora a cooperativa possa adicionar ao custo final, resultante do somatório dos diferentes factores, uma percentagem para reserva obrigatória de construção que não pode exceder 10%⁴⁵ daquele montante.

No caso da propriedade colectiva, a propriedade é comum e indivisível num único direito: a cooperativa mantém sempre a propriedade dos fogos mesmo depois de amortizados, atribuindo ao cooperador apenas o seu uso (direito de habitação) ou estabelecendo com ele um contrato de arrendamento (inquilinato cooperativo).

Apesar dos teóricos fundadores do cooperativismo, como António Sérgio⁴⁶, defenderem que a propriedade colectiva é a verdadeira propriedade cooperativa, esta modalidade teve uma aceitação muito limitada entre nós, sendo adoptada, apenas, pelas cooperativas surgidas do SAAL e pelas cooperativas filiadas na UCHEDES (União das Cooperativas de Habitação Económica do Distrito de Setúbal) relativamente aos seus primeiros empreendimentos.

A modalidade mais frequente tem sido a propriedade individual, em que a transmissão dos fogos aos cooperadores é feita através de contrato de compra e venda, segundo o qual a cooperativa transmite ao cooperador o direito real pleno da habitação,

⁴⁴ Revogado, recentemente, pelo D.L. 502/99, de 19 de Novembro, que estabelece o novo regime jurídico das cooperativas do ramo habitação e construção.

⁴⁵ Este valor é, normalmente subdividido em duas partes, 5% são reinvestidos nas urbanizações (equipamentos, ajardinamento...) e os restantes 5% vão para um fundo de maneo, para início de novos empreendimentos.

⁴⁶ Ver, nomeadamente, SÉRGIO, António (dir.)- *O Cooperativismo - Objectivos e Modalidades*. Lisboa: Círculo do Livro, 1958; idem - *Sobre o Espírito do Cooperativismo*. Lisboa: ed. do autor, Ateneu Cooperativo, 1958.

podendo este, depois, alienar o fogo de sua propriedade após o pagamento integral do preço à cooperativa.

No caso do regime de transmissibilidade da habitação de custos controlados, os fogos só podem ser alienados livremente depois de transcorridos cinco anos sobre a data da sua aquisição. Mesmo assim, os cooperadores proprietários podem sempre aliená-los, desde que reembolsem ao I.N.H. a respectiva fracção da bonificação do financiamento à construção, concedida pelo Instituto à cooperativa. Em qualquer caso, a cooperativa pode sempre exercer o seu direito de preferência na compra do fogo, de acordo com o previsto na lei complementar e nos estatutos. Relativamente aos fogos construídos fora do sistema de custos controlados, não se aplica aquele regime de transmissibilidade ou o direito de preferência, a menos que este esteja previsto nos estatutos de cada cooperativa, individualmente.

No caso da propriedade individual, o preço dos fogos construídos ou adquiridos pode ser satisfeito de uma só vez (o que é raro acontecer) ou através de empréstimos bancários, mediante hipoteca da habitação, segundo o sistema geral de crédito à habitação própria e permanente.

A preferência pela propriedade individual tem sido predominante devido, quer à política de financiamento praticada pelo I.N.H. - que separa o financiamento à construção do financiamento à aquisição, passando este a ser concedido individualmente aos associados, através do regime geral de créditos, em condições iguais às do mercado (DL 263/82; DL 264/82 e DL 265/82) -, quer aos próprios cooperadores, dadas as características da sociedade portuguesa que valoriza a propriedade individual em desfavor da propriedade colectiva e do inquilinato cooperador. Aliás, quanto a este último, não foram tomadas quaisquer medidas que permitissem a sua implementação por parte das cooperativas, nem tão pouco qualquer mecanismo de incentivo.

Um segundo factor explicativo da desarticulação entre a política do Estado e as cooperativas, prende-se com o facto da política de habitação social definida pelo Estado, em relação aos estratos sociais insolventes e aos estratos médios mais precários, ser uma política a duas velocidades. Isto acontece porque:

- por um lado, o Estado, através do F.F.H. e I.N.H., se responsabiliza pela oferta pública de habitação social a custos controlados, primeiro através de uma promoção directa e depois, com a criação do I.N.H., transferindo essa oferta para os municípios, IPSS e particulares (através dos Contratos de Desenvolvimento Habitacional), apoiando-os financeiramente;

- por outro lado, o Estado apoia as CHE's sempre que a iniciativa partir destas, através dos regimes de bonificação e incentivos fiscais criados, não havendo, portanto, uma política explícita de fomento cooperativo.

No início, como acima referimos, o financiamento à construção feito pelo F.F.H., consistia em empréstimos às cooperativas de habitação económica a uma taxa de juro muito baixa (3-5,8%), amortizada a longo prazo (25-30 anos). Estas condições financeiras permitiram às cooperativas desenvolver uma intensa actividade entre 1975-80 e integrarem os estratos populacionais de rendimentos médios-baixos, evoluindo, progressivamente, para as condições do mercado às quais, na prática, as cooperativas têm estado sujeitas, com taxas de juro que passam para valores da ordem dos 20-22%.

Esta evolução do sistema de financiamento acabou por originar quer a substituição dos sócios de menor capacidade económica por outros provenientes dos estratos sociais médios e elevados, quer ainda, a dissolução de várias cooperativas após a execução dos empreendimentos, pois o vínculo com a cooperativa desaparece após a compra da casa, passando aquele para a instituição de crédito com a qual o cooperador estabeleceu o empréstimo.

É também nesta altura que começam a surgir outro tipo de cooperativas, com maior incidência em Lisboa e no Porto, com vocação para a construção de habitação de elevado *standard*, não financiada pelo I.N.H., em terrenos adquiridos pelas próprias cooperativas. A iniciativa da sua constituição deve-se a grupos pequenos, relativamente fechados, onde predominam os quadros superiores e médios. Estas "cooperativas empresas" adquirem terrenos a particulares e constroem, normalmente, um único empreendimento de qualidade, repartindo proporcionalmente os custos pelos membros interessados, aproveitando os benefícios fiscais concedidos pelo Estado às cooperativas, nomeadamente a redução do IVA. Devido à sua génese e composição social estas organizações estão divorciadas do Movimento Cooperativo Habitacional, constituindo, no entanto, um importante grupo que passa a ter uma produção de fogos bastante significativa (ver quadro 7 cap. II).

A política de apoio às cooperativas, como vimos, tem tido altos e baixos, devido ao desajustamento das condições de financiamento e à desfavorável evolução da relação custo das casas/ rendimento das famílias, o que tem contribuído para o afastamento de muitos potenciais cooperadores.

Estes factos têm criado situações difíceis ao escoamento das habitações produzidas e, em alguns casos, à satisfação dos compromissos financeiros com as construtoras.

Neste conjunto de entraves não é tido em conta a questão do acesso ao solo a preços comportáveis, questão que pela, sua importância, será referida mais adiante.

Com a estabilização financeira alcançada em 1985 e a adesão à C.E.E., iniciou-se uma fase de estabilidade das condições do programa para as CHE's e de expansão dos financiamentos aos empreendimentos cooperativos.

O sector conhece um novo fôlego, retomando-se empreendimentos há longo tempo congelados e lançando-se novos projectos.

A produção de casas atinge, neste período, um valor superior relativamente aos períodos anteriores.

Esta situação deve-se a dois acontecimentos relevantes ocorridos em 1988:

- o anúncio pelo Governo de um vasto "Programa de Habitação a Custos Controlados" (P.H.C.C.), programa quadrienal que contemplava o financiamento de 12000/fogos de promoção cooperativa por ano;

- a realização do V Congresso do Movimento Cooperativo que decidiu a reestruturação da FENACHE, inaugurando uma nova fase de expansão do movimento com a criação de delegações regionais da FENACHE e criação de estruturas empresariais e cooperativas de serviços de apoio na área do crédito, seguros, turismo, construção e manutenção dos edifícios.

O governo estabelece também, nesta altura, outras importantes alterações, como é o caso da redução para 5% do IVA para a construção cooperativa (D.L. 383/86) e regulamenta o regime fiscal das cooperativas (D.L. 442/88).

Apesar do anunciado, o P.H.C.C. não viria a passar do papel e os fluxos financeiros que estavam a ser canalizados para o sector sofreram, a partir de 1989, drásticas reduções. Como consequência, ocorreram paralisações na construção de empreendimentos em curso e falta de financiamentos a empreendimentos comprometidos.

Os benefícios concedidos pelo I.N.H. à habitação a custos controlados (bonificação de 1/3 da taxa de juro corrente), não compensavam a burocracia excessiva na aprovação de financiamentos e projectos e as limitações impostas (áreas, *plafonds* de financiamento e custos) não satisfaziam as exigências dos novos cooperadores com rendimentos ou expectativas mais altos. Estas limitações, conjuntamente com uma conjuntura económica que favoreceu a descida das taxas de juro bancário, a liberalização da banca e a maior concorrência entre as instituições bancárias para captar novas clientelas, levou várias cooperativas de habitação económica a procurar, na banca privada, uma alternativa que, aliás, tem sido bastante satisfatória, como nos confidenciaram alguns dirigentes de cooperativas do Grande Porto que optaram por esta via.

Decididamente, o I.N.H. passa, por todas estas razões, a ter um papel cada vez menos importante no apoio ao movimento cooperativo (anexo VI e quadro 99). Em geral, a política de habitação promovida pelo governo passa a contemplar outros modos de provisão de habitação (sobretudo municipais) desligados das organizações cooperativas (ver anexo IV).

Quadro 99 - Contratos de financiamento celebrados com cooperativas a nível nacional pelo I.N.H.

Anos	Nº de Fogos (milhares de contos)	Financiamento
1984	2 265	4 993
1985	4 323	9 717
1986	2 745	7 800
1987	3 380	11 047
1988	3 741	12 909
1989	4 633	19 147
1990	4 147	25 012
1991	2 970	19 768
1992	1 838	12 452
1993	1 262	9 014
1994	1 982	13 879
1995	1 317	9 679
1996	737	5 853
1997	755	6 883
1998	992	9 333
1999	455	4 006

Fonte: I.N.H.

Como resultado desta trajectória errática das políticas do Estado em relação às cooperativas, a situação, hoje em dia, pode caracterizar-se da seguinte forma:

- desvirtualização do ideal do Movimento Cooperativo Habitacional. As classes sociais que hoje recorrem à fórmula cooperativa nada têm a ver com as classes sociais mais desfavorecidas, a quem, em princípio, se ajustava o modo de produção cooperativo;

- enquanto ideologia, perdeu-se o espírito cooperativo a favor de uma concepção de organização "cooperativa" de espírito empresarial. A gestão profissionalizada segundo o modelo empresarial; os quadros técnicos e dirigentes passam a ser remunerados; algumas tarefas, como a gestão de condomínios, são concessionadas a empresas privadas ou associações de condóminos sem vínculo com a cooperativa; as próprias cooperativas, antes mais fechadas sobre si, passam a publicitar os seus empreendimentos para angariar "sócios cooperantes" como se se tratasse de um negócio imobiliário corrente;

- perdido o vínculo com o I.N.H., os sócios passam a poder negociar as suas posições nas listas de espera e a vender as habitações em fase de projecto seguindo, deste modo, uma atitude de negócio especulativo típico de qualquer promoção habitacional não cooperativa;

- as dificuldades de acesso ao solo público e a ausência de mecanismos eficazes (financeiros ou outros) para compartilhar os custos da compra do solo para promoções cooperativas habitacionais, conduz as cooperativas a estratégias de aquisição de solo idênticas às do mercado. Como resultado, a incidência do custo do solo no preço final

da habitação aumenta exponencialmente, aproximando os custos finais da habitação cooperativa aos custos correntes na promoção privada;

- a crescente escassez de solo a preços comportáveis nas localizações onde se fazem sentir as carências habitacionais, faz com que as cooperativas procurem solos em localizações cada vez mais afastadas das suas áreas de influência habitacional. Os custos sociais deste afastamento, embora permitindo a aquisição de solo a preço mais baixo, tornaram, muitas vezes, essas localizações inacessíveis para as camadas sociais com reduzido poder de mobilidade, que não é compensada por um bom sistema de transportes públicos;

- com a progressiva cobertura nacional dos PDMs (Planos Directores Municipais), a partir do início da década de 90, deixou de ser possível uma prática corrente de apoio dos municípios às cooperativas : o município comprava solo a preços baixos (o proprietário quase sempre não tinha a noção do seu valor para fins de construção) que depois cedia ou transaccionava, a preços simbólicos, às cooperativas. Regulado o zonamento do solo urbanizável a situação não só muda drasticamente como, ao mesmo tempo, se criam expectativas exageradas de valorização dos preços;

- esta situação é agravada pelo facto da lei não prever um regime especial para expropriação do solo destinado à produção de habitação cooperativa. A lei geral das expropriações, em vigor em Portugal, mesmo com a utilização do argumento da "utilidade pública" (aplicável às CHEs), favoreceu o estabelecimento de preços de expropriação ao nível dos preços correntes do mercado. Tal situação impediu os municípios de constituírem uma bolsa de terrenos públicos municipais que, mediante critérios a definir, poderiam favorecer as cooperativas dirigidas a estratos sociais não solventes;

- o regime de "Inquilinato Cooperativo", embora legalmente previsto desde 1974, não tem tido qualquer apoio especial (particularmente deduções fiscais e linhas de crédito bonificado) ;

- Caixa Poupança Cooperativa - a ausência de um instrumento financeiro próprio para a captação das poupanças e sua aplicação nos projectos cooperativos, é um obstáculo significativo, ao desenvolvimento e consolidação das cooperativas de habitação.

Na verdade, as cooperativas, hoje em dia, estão bastante longe das ideias socializantes que animaram os seus fundadores. Sendo esta reestruturação do movimento cooperativo imposta pelas condições estruturais do mercado habitacional, foi necessário mudar para poder sobreviver.

De facto, a cooperativa ao transmitir aos seus cooperadores o direito de propriedade dos fogos, não pode praticar esquemas diferenciados de financiamento, como faziam anteriormente ao abrigo do D.L. 268/78, para os associados de menor

solvência os quais, por isso, se vêem excluídos dos projectos. As restrições impostas pelo I.N.H. quanto às áreas dos fogos afasta, também, os sócios mais ricos que pretendem habitações maiores, facto este que tem levado as cooperativas a recorrer, em alternativa, a recursos próprios e à banca privada, para poder fugir às restrições de projecto, de forma a captar classes sociais mais altas e assim poderem continuar a sua actividade construtiva.

Os anos 80 foram os anos de ouro para as cooperativas. Nessa altura, elas foram responsáveis por cerca de 10% do total de fogos construídos no país e 60% do conjunto de habitações de custos controlados.

A conjuntura económica nacional, marcada por um período de expansão económica, facilitou a poupança para a habitação que foi canalizada, em parte, para as cooperativas que atingiram, então, um "boom" construtivo.

Na década seguinte, as condições económicas modificaram-se, principalmente para as famílias com fracos recursos, facto que veio a reflectir-se nas cooperativas criando problemas de gestão a muitas delas.

Outro problema que veio agravar a situação das cooperativas nestes últimos anos, é o facto da taxa de IVA, aplicada às empreitadas de construção, ter sido alterada de 5% para 17%. A taxa especial de 5%, que vigorava pelo facto das cooperativas terem um fim social não lucrativo, apenas se aplica, agora, aos programas de habitações a custos controlados, que actualmente não são possíveis de concretizar dada a escassez de terrenos a preços comportáveis e ao agravamento da carga fiscal.

Para além disso, este facto coloca em desvantagem as cooperativas face às empresas de construção, uma vez que os promotores e as construtoras podem deduzir grande parte do IVA nos materiais e acabam por ter custos inferiores àqueles que as cooperativas obtêm, pois estas não são construtoras, apenas adjudicam obras. Assim, enquanto as cooperativas, como consumidoras finais, ao adjudicarem uma empreitada têm de pagar 17% de IVA sobre os custos da mão-de-obra e materiais, as empresas privadas só pagam IVA sobre os materiais, valor este que é dedutível na própria actividade da empresa.

No que se refere à capacidade promocional, os dados existentes apontam para uma clara progressão da produção anual de habitação pelas cooperativas (incluindo, não só, a realizada com apoio financeiro do INH, como também, a promoção com recurso a outras formas de financiamento), possuindo estas grandes potencialidades.

Se no início do movimento a preocupação dominante era conseguir casas para os seus associados a preços acessíveis, hoje em dia as cooperativas começam a preocupar-se mais com os aspectos qualitativos dos empreendimentos, ou seja, construir, mas não de qualquer maneira, o que levou ao aparecimento de urbanizações onde se conseguiu

um equilíbrio notável em termos arquitectónicos, funcionais e inserção urbanística⁴⁷, com projectos que integram a componente habitação, com o comércio e equipamentos sociais e desportivos.

Com o aumento do número de cooperativas a partir, sensivelmente, de 1976, sentiu-se a necessidade de estruturar e organizar o Movimento Cooperativo Habitacional (M.C.H.), com o objectivo de aumentar o poder reivindicativo das cooperativas de habitação junto do Poder Central e Local.

Entre 1976 e 1978, realizaram-se quatro Encontros Nacionais das Cooperativas de Habitação. Em 1979, realiza-se o 1º Congresso do Movimento Cooperativo Habitacional, de onde surgiu o SENACHE (Secretariado Nacional das Cooperativas de Habitação Económica). No Norte, nascem as Uniões de Cooperativas CHESNORTE e COOHABINORTE⁴⁸, ambas com objectivos semelhantes, ou seja, a coordenação das actividades das cooperativas da Região Norte.

Em 1980, realiza-se o II Congresso do MCH e, em Dezembro desse ano surge a FENACHE, com a forma jurídica de associação.

Entre 1980 e 1988, realizam-se mais quatro Congressos do MCH sendo, contudo, o último, o V Congresso, aquele que contribuiu mais directamente para a organização da Federação Nacional (FENACHE), tendo levado à constituição de Delegações Regionais, cujo objectivo é responder localmente às necessidades das cooperativas.

Com a criação da HABIMENTO (União para o Desenvolvimento Habitacional), estrutura criada dentro da delegação Norte da FENACHE vocacionada, exclusivamente, para o apoio técnico, a CHESNORTE e a COOHABINORTE deixam de exercer qualquer actividade.

A FENACHE transformou-se, assim, na estrutura aglutinadora das cooperativas, representando 125 cooperativas de habitação económica⁴⁹. Mais recentemente, já nos anos 90, a FENACHE participa em sociedades prestadoras de serviços complementares

⁴⁷ No caso do Grande Porto podemos citar como exemplos positivos as urbanizações das Cooperativas: Sete Bicas, na Sra. da Hora (Carriçal, Barranha e Azenha de Cima), da Cooperativa Mãos-à-Obra, em Rio Tinto, ou ainda da Nortecoope, em S. Mamede Infesta e na Maia.

⁴⁸ Estas duas Uniões não foram muito bem recebidas, criando uma certa divisão entre as cooperativas, levando vários dirigentes cooperativos a alertar a necessidade de se criar uma estrutura única que, para além da representação política, pudesse vir a prestar serviços técnicos às cooperativas suas filiadas.

⁴⁹ Segundo dados de 1997.

à habitação, que foram entretanto criadas, como a MCH-Turismo⁵⁰ e a MCH -Seguros, que assegura seguros multirisco, de vida e saúde às cooperativas e seus associados.

A FENACHE tem procurado sempre dinamizar várias estruturas de apoio e fomentar iniciativas de divulgação do MCH, para além de participar em estruturas internacionais ligadas ao Movimento Cooperativo, como o Comité Europeu de Coordenação da Habitação Social e a Aliança Cooperativa Internacional.

Outro aspecto com o qual a FENACHE se tem preocupado é com a formação dos dirigentes e quadros técnicos cooperativos, tendo realizado, com esse objectivo, acções e cursos de formação, para além de ter criado, em 1989, um Centro de Estudos do Cooperativismo Habitacional.

A FENACHE, no âmbito da sua política de colaboração com o Poder Local, tem desenvolvido com as Câmaras Municipais protocolos, para a construção de alojamentos pelas cooperativas. Com estes protocolos, as Câmaras colocam à disposição das cooperativas terrenos e, em contrapartida, recebem uma percentagem da área de construção em cada empreendimento.

No Grande Porto foram celebrados alguns destes protocolos, nomeadamente com a Câmara Municipal de Matosinhos e do Porto, em 1988 (o que permitiu a construção de um número significativo de fogos, como veremos mais à frente), e com a de Gondomar, em 1993, tendo sido construídos 428 fogos.

Outro tipo de estrutura que surgiu recentemente, já nos anos 90, são as "União de Cooperativas", cujo objectivo é levar a cabo determinado empreendimento em conjunto. A "União" apresenta várias vantagens, pois simplifica todo o processo burocrático de promoção, aprovação e construção. Deste modo, só existe um único projecto e não vários, promovidos por diferentes cooperativas, que, contudo, garante a cada cooperativa associada o número de fogos para que tem capacidade de resposta.

A constituição da "União" permite, ainda, a construção de projectos mais ambiciosos que incluem equipamentos complementares ao alojamento e que são, muitas vezes, inatingíveis por uma única cooperativa. Caso, por exemplo, dos mega-projectos de iniciativa inter cooperativa, na cidade do Porto - a "Cidade Cooperativa da Prelada"⁵¹ com 591 fogos e no concelho da Maia - a "Cidade Cooperativa da Maia", constituída pela CooperMaia, Nortecoope e Maiacoope, que construíram, na Quinta do Meilão, freguesia de Águas Santas, 147 fogos financiados pelo I.N.H., tendo sido concluídos em 1994 (quadro 100).

⁵⁰ Empresa cujos objectivos é a construção de empreendimentos turísticos realizados em associação com os grandes promotores do turismo social e associativo europeu, integrados no consórcio "Eurovillages".

⁵¹ Foi inaugurada pelo Sr. Presidente da República em Julho de 1993.

Muitas destas uniões têm sido criadas através de protocolos entre a FENACHE e as autarquias locais, comprometendo-se estas a ceder, em direito de superfície, terrenos para a construção.

Quadro 100 - Nº de fogos construídos ou em construção pelas Uniões de Cooperativas de Habitação, entre 1992 a 1996

Distritos	Nº de fogos construídos	Nº de fogos em construção
Faro	0	130
Lisboa	1194	257
Porto	819	27
Setúbal	0	15
Total	2013	429

Fonte: FENACHE, 1996

A UCHA (União Cooperativa Habitacional, UCRL) constituída pelas cooperativas Sete Bicas, Ceta, Habece, Nortecoope e Água Viva, construiu 80 fogos na freguesia da Senhora da Hora, cuja conclusão ocorreu em 1995 incluindo, ainda, um conjunto de lojas comerciais. Esta união tem ainda, em projecto, mais 600 fogos a construir nos concelhos de Gondomar e Porto.

O Grupo Nortecoope, com sede no concelho de Matosinhos, constituído em 1991 pelas cooperativas Nortecoope, Manucoope, Paredecoope, Matosinhoscoope, Maiacoope, Felgueirascoope, Guimarãescoope e Portocoope, tendo já construído 857 fogos e estando outros 214 em projecto.

A maioria das cooperativas do Grande Porto foram criadas entre 1974-1978, na sequência do apoio então dado pelo Governo e pelas Câmaras Municipais, tal como aconteceu, aliás, ao nível do país. Relativamente à sua distribuição geográfica, verifica-se que são os concelhos do Porto e de Matosinhos que detêm o maior número de cooperativas, graças ao apoio das Câmaras, nomeadamente na disponibilização de terrenos, na aprovação dos projectos de construção e na isenção de taxas municipais. Saliente-se, ainda, que no caso da cidade do Porto, após o 25 de Abril, a Câmara, então de maioria socialista, fomentou a criação de cooperativas em todas as freguesias da cidade, tendo ainda disponibilizado terrenos para os seus primeiros empreendimentos.

No que respeita às características das cooperativas⁵² podemos distinguir dois tipos fundamentais:

⁵² Grande parte da informação relativa às cooperativas do Grande Porto, foi-nos fornecida pelas próprias cooperativas, através de um inquérito, enviado às 43 cooperativas activas, sendo recebidas 32

1- As cooperativas "sobreviventes"- as activas;

2- As cooperativas inactivas.

As primeiras têm conseguido ultrapassar as dificuldades que o sector tem vindo a sofrer, nomeadamente ao nível do financiamento, da legislação, da aprovação de projectos, da disponibilidade de terrenos e do relacionamento com as empresas de construção, graças a uma adequada gestão de tipo empresarial e ao grande empenho dos seus dirigentes.

Trata-se de cooperativas muito dinâmicas que têm promovido vários empreendimentos e que possuem, em carteira, vários projectos que aguardam aprovação ou financiamentos. Muitas destas cooperativas, como já salientámos, conseguiram criar uma "imagem de marca" junto das populações locais o que, aliás, é comprovado pelo grande número de sócios que conseguem cativar e pelos prémios obtidos com os seus projectos, atribuídos pelo I.N.H..

Inseridas neste grupo podemos referir, entre outras, a Cooperativa Sete Bicas⁵³, Noortecoope⁵⁴, Habece⁵⁵, Ceta⁵⁶, Santo António das Antas⁵⁷, Nova Ramalde⁵⁸, Favo⁵⁹, Urbicoope⁶⁰ e Coopermaia⁶¹ (ver anexo VII).

respostas. Este inquérito, procurou sobretudo quantificar as construções feitas, sua localização, características dos empreendimentos, as fontes de financiamento utilizadas e o número de projectos em carteira (em projecto, em fase de financiamento ou em construção). Para além deste inquérito, realizamos, ainda, entrevistas com dirigentes das cooperativas com maior volume de construções, assim como, com o Presidente da FENACHE, a fim de percebermos quais os principais problemas, estratégias e potencialidades, das cooperativas.

⁵³ Esta Cooperativa, sediada na freguesia da Sra. da Hora em Matosinhos, fundada em 1975, foi agraciada com o Prémio INH em 1990 e 1991.

⁵⁴ Trata-se de uma União de Cooperativas, com sede em S. Mamede Infesta - concelho de Matosinhos - que funciona como "holding" de uma série de cooperativas habitacionais (Portocoope, Maiacoope, Matosinhoscoope, Paredecoope, Felgueirascoope e Guimarãescoope), de base concelhia, e algumas outras que lhes prestam serviços complementares (Manucoope - cooperativa de manutenção e construção).

⁵⁵ Com sede na freguesia de Cedofeita, concelho do Porto, fundada em 1977 e que obteve o prémio INH em 1995.

⁵⁶ Com sede na freguesia de Aldoar, concelho do Porto e fundada em 1977.

⁵⁷ Com sede na freguesia do Bonfim, concelho do Porto e fundada em 1977.

⁵⁸ Com sede na freguesia de Ramalde, concelho do Porto e fundada em 1977.

⁵⁹ Com sede na freguesia de S. Mamede Infesta, concelho de Matosinhos, fundada em 1980 e foi agraciada com o prémio I.N.H. em 1994.

⁶⁰ Com sede em Vila Nova de Gaia, fundada em 1994.

Ao segundo grupo correspondem as cooperativas que não conseguiram adaptar-se às exigências e dificuldades do mercado habitacional e desapareceram ou estão em vias de desaparecer dado que deixaram de promover novas construções, limitando-se apenas a gerir as habitações já construídas. Como exemplos deste grupo podemos referir a Cooperativa de Habitação Novo Rumo⁶², Nova Aldoar⁶³, Cooperativa de Construção Apolo XX⁶⁴, Gente do Amanhã⁶⁵, Cooperativa de Habitação Económica da Zona da Boavista⁶⁶, Mãos-à-Obra⁶⁷, O Telefone⁶⁸, Cooperativa Lar da Travagem⁶⁹ e Flor de Gondomar⁷⁰.

Relativamente aos alojamentos construídos no período de 1971-1998, verifica-se que é no concelho de Matosinhos que se localiza o maior número, com 5 504 fogos, seguindo-se o Porto, com 4 206 e a Maia com 3 164 (quadro 101 e fig. 57).

Analisando com mais pormenor a localização dos alojamentos, ao nível das freguesias, destacam-se as da Sra. da Hora e Leça da Palmeira (concelho de Matosinhos), de Aldoar e Ramalde (concelho do Porto), de Gueifães e Maia (concelho da Maia) e de Rio Tinto (concelho de Gondomar), todas elas freguesias periféricas, dotadas de boa acessibilidade, que possuíam vastas áreas de terrenos livres, na sua

⁶¹ Fundada em 1978, com sede na Maia.

⁶² Com sede na Maia, fundada em 1975 e que cessou funções.

⁶³ Com sede em Aldoar, concelho do Porto, fundada em 1976, apenas funciona para gerir as habitações que já construiu.

⁶⁴ Fundada em 1979, deixou de funcionar e apenas construiu um edifício habitacional na freguesia de Ramalde, no Porto.

⁶⁵ Com sede em S. Mamede Infesta, concelho de Matosinhos, apenas funciona para gerir as habitações que já construiu e os equipamentos de apoio que possui (centro social e parque desportivo polivalente).

⁶⁶ Fundada em 1985, deixou de funcionar e apenas construiu um edifício habitacional na freguesia de Ramalde, com 242 fogos, sendo uma cooperativa que nasceu de uma associação de moradores ligada ao SAAL.

⁶⁷ Cooperativa com sede na freguesia de Rio Tinto, concelho de Gondomar, que obteve o prémio I.N.H. em 1989, apenas funciona, actualmente, para gerir o empreendimento que construiu naquela freguesia, constituído por 539 alojamentos, equipamento desportivo, creche/jardim de infância e ATIL.

⁶⁸ Com sede em Vila Nova de Gaia, fundada em 1977.

⁶⁹ Fundada em 1969, deixou de funcionar em 1987, tendo construído 125 fogos na freguesia de S. Cosme, concelho de Gondomar.

⁷⁰ Fundada em 1969, também deixou de funcionar, tendo construído 159 moradias na freguesia de Fânzeres, concelho de Gondomar.

maioria cedidos, por direito de superfície ou vendidos a preços módicos às cooperativas pelas respectivas Câmaras Municipais (fig.57).

Quadro 101 - Cooperativas da Área Metropolitana do Porto e número de fogos
- 1973/98

Localização	Nº de Cooperativas	Fogos Construídos entre 1973 e 1998
Gondomar	12	2 503
Maia	10	3 164 (1)
Matosinhos	17	5 504
Porto	19	4 206 (2)
Póvoa de Varzim	1	208
Valongo	1	214
Vila do Conde	2	73
Vila Nova de Gaia	7	1 753
Total	69	17 625

(1) Inclui os 147 fogos da Cidade Cooperativa da Maia

(2) Inclui os 591 fogos da Cidade Cooperativa da Prelada

Fonte: FENACHE, Cooperativas e I.N.H.

Actualmente, as cooperativas raramente conseguem que os municípios lhes cedam terrenos, uma vez que as bolsas de terrenos camarários estão praticamente esgotadas e os poucos que restam estão a ser ocupados com as iniciativas municipais no âmbito do PER.

Assim sendo, as cooperativas lutam com grandes dificuldades para promover novas construções dada a falta e o elevado preço dos terrenos disponíveis no mercado, tendo que concorrer directamente com os promotores privados. Estas circunstâncias têm levado as cooperativas a construir cada vez mais em freguesias periféricas e longe das suas sedes. É o caso, por exemplo, das cooperativas sedeadas no Porto que, actualmente, têm projectos noutros concelhos da periferia da cidade onde ainda é possível encontrar terrenos e a preços mais acessíveis (quadro 102).

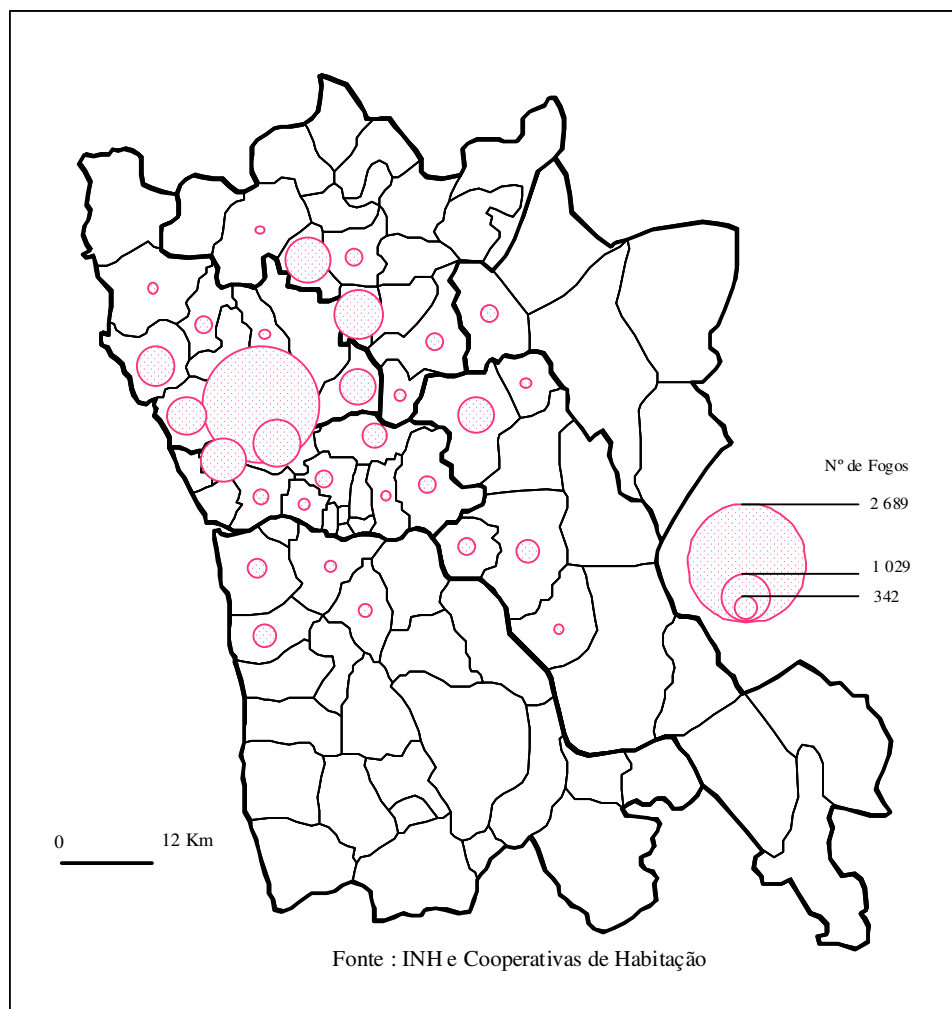


Fig. 57 - Fogos construídos, por freguesias, pelas Cooperativas do Grande Porto (1973 a 1998)

Quadro 102 - Localização dos empreendimentos construídos fora da cidade do Porto, de Cooperativas sedeadas nesta cidade.

Cooperativas	Empreendimentos já construídos
HABECE (sede: freguesia de Cedofeita)	Freguesia da Sra da Hora (Matosinhos) - 72 fogos 14 fogos (edifício da UCHA); Freguesia de Custóias (Matosinhos) - 40 fogos Freguesia de Pedrouços (Maia) - 96 fogos
CETA (sede: freguesia de Aldoar)	Freguesia da Sra da Hora (Matosinhos) - 110 fogos - 16 fogos (edifício da UCHA) Freguesia de Pedrouços (Maia) - 96 fogos
Sto. António das Antas (sede: freguesia do Bonfim)	Freguesia de Canidelo (Vila Nova de Gaia) - 131 Freguesia de Vilar do Paraíso (Vila Nova de Gaia) - 56 fogos Freguesia de Baguim (Gondomar) - 48 fogos
Tripeira (sede: freguesia de Sto. Ildefonso)	Freguesia de Canidelo (Vila Nova de Gaia)- 192 fogos Freguesia da Sra. da Hora (Matosinhos) - 206 fogos Vila do Conde - 66 fogos
Sto Ildefonso (sede: freguesia de Sto. Ildefonso)	Freguesia de Fânzeres (Gondomar) - 139 fogos
Solidariedade e Amizade (sede: freguesia de Sto. Ildefonso)	Freguesia de S. Cosme (Gondomar) - 138 fogos
Coop. Dos Funcionários Judiciais (sede: freguesia de Cedofeita)	Freguesia de Valbom (Gondomar) - 766 fogos
O Problema da Habitação (sede: freguesia de Cedofeita)	Freguesia de Fânzeres (Gondomar) - 500 fogos em construção

Fonte: Cooperativas

Uma grande parte das urbanizações cooperativas desenvolveu-se em terrenos não urbanizados das freguesias da periferia e, portanto, desinseridos da malha urbana preexistente, com uma dimensão e densificação por vezes assinalável. Devido a estas circunstâncias elas acabaram por constituir o "motor de arranque" para a urbanização posterior das áreas onde se implantaram. Estas urbanizações são constituídas, essencialmente, por prédios plurifamiliares. No entanto, existe também um conjunto significativo de moradias, ocorrendo por vezes urbanizações mistas, com moradias e prédios.

Saliente-se, ainda, que muitas destas urbanizações não se limitam a áreas exclusivamente residenciais, possuindo áreas de lazer e para a prática de desportos, como campos desportivos, piscinas, parques infantis, para além de áreas comerciais, com comércio de tipo diário e equipamentos pré-escolares (creches e jardins de infância). As características referidas conferem a estas urbanizações uma qualidade de vida urbana ímpar, fruto das preocupações sociais que caracterizam o movimento

cooperativo, qualidade ambiental que contrasta, muitas vezes, com as das áreas envolventes.

As tipologias dominantes são os T2 e T3, seguindo-se os T4, destinados, essencialmente, a jovens casais com um ou dois filhos no máximo, sendo pouco numerosas, entre os sócios das cooperativas, as famílias de maior dimensão.

Relativamente às fontes de financiamento, verifica-se que a maioria dos empreendimentos cooperativos foram financiados pelas instituições especiais de crédito do Estado (ex-F.F.H., I.N.H., Caixa Geral de Depósitos, Crédito Predial Português e Montepio Geral), que praticam juros bonificados (quadro 103). As dificuldades impostas por estas instituições, nomeadamente na dimensão dos fogos, nos limites aos preços de construção e de venda dos mesmos, no não financiamento de garagens e nos processos extremamente demorados de aprovação dos financiamentos, têm comprometido o bom andamento dos projectos, o que tem contribuído para a desistência de muitos sócios e encarecimento dos alojamentos.

Quadro 103 - Financiamento às cooperativas do Grande Porto (1985/98) pelo I.N.H.

Cooperativas 1985/98	Fogos Financiados	Financiamento em contos	Entidade Financiadora
31 Cooperativas	6 656	23 854 640	I.N.H./C.G.D./C.P.P.
Cidade Coop. da Prelada	591	3 974 111	C.G.D.
Cidade Coop. da Maia	147	857 258	I.N.H.

Fonte: I.N.H.

Devido a estes obstáculos, muitas cooperativas têm procurado alternativas, uma delas consistindo na entrega dos fogos sem acabamentos interiores, no sentido de poder atingir os escalões de preços impostos pelo I.N.H.. Outra opção passa pela dispensa total do juro bonificado, mobilizando capitais próprios⁷¹ ou, ainda, recorrendo à banca privada, o que as liberta das linhas rígidas impostas pelo I.N.H., permitindo-lhes, então, construir com uma área ligeiramente maior e com melhores acabamentos⁷². Tal facto, contudo, obriga a um esforço financeiro acrescidos aos associados afastando os de rendimentos mais baixos, cuja capacidade de endividamento é menor.

⁷¹ É também frequente a combinação de financiamento, ou seja, com mobilização de empréstimo do I.N.H. e fundos próprios da cooperativa, obtidos através da cotização dos sócios.

⁷² Existem várias cooperativas que se inserem neste grupo, caso, por exemplo, das cooperativas - O Lar do Trabalhador e Europeiacoope.

Dadas estas circunstâncias, verifica-se que houve uma profunda alteração dos objectivos iniciais das cooperativas, que consistiam em promover a habitação para famílias de rendimentos baixos e médios. Cada vez mais se assiste, hoje, a uma maior selecção dos cooperadores admitidos, na medida em que é necessário atingir certos níveis de rendimento económico, satisfazendo-se, sobretudo, a chamada "classe média", ou seja, aqueles que têm capacidade de acesso ao crédito, nas condições actuais.

Não podemos, contudo, deixar de referir que o preço das habitações cooperativas são bastante mais baixos dos que os praticados no mercado habitacional (quadro 104) apresentando uma relação preço/qualidade que é, hoje, unanimemente reconhecida como muito positiva.

Quadro 104 - Preços de venda dos alojamentos construídos pela
Cooperativa Habece e praticados no mercado do Grande Porto, 1984 a 1993

Preços de Venda dos alojamentos (em contos) - Cooperativa Habece				
Ano	T2	T3	T4	Localização
1984	1 586	2 072	2 613	Porto
1988	3 745	4 420	4 960	Sra. da Hora
1991	5 200	6 200		Custóias
1993	6 450	7 850	9 450	Porto
Preços médios de Venda dos alojamentos - praticados no mercado do Grande Porto				
1984	3 309	4 316	6 443	Grande Porto
1988	6 689	8 538	12 772	Grande Porto
1991	9 856	14 044	18 334	Grande Porto

Fonte: Cooperativa Habece e *Livro Branco sobre a Política de Habitação em Portugal*, p.132.

São, essencialmente, três as razões que fazem com que as habitações cooperativas sejam mais baratas do que as produzidas pelo sector privado.

Em primeiro lugar, na formação dos preços não existe lucro em sentido estrito, quando muito existe uma "reserva de construção" que pode atingir até 10% dos custos e que reverte, geralmente, em benefícios para as urbanizações cooperativas. Em segundo, foi possível, muitas vezes em colaboração com as autarquias, obter terrenos em boas condições financeiras como, aliás, já referimos atrás. Finalmente, refira-se as bonificações concedidas pelo Estado aos financiamentos obtidos.

Saliente-se, contudo, que estas duas últimas razões têm vindo a perder importância, por um lado, porque as bolsas de terrenos disponíveis são cada vez menores e, por outro lado, os créditos bonificados vão escasseando, sendo a sua influência no preço final cada vez menos significativa.

A aproximação dos preços dos alojamentos cooperativos aos preços mais baixos da promoção privada tem tido, como primeira influência, a elevação, em termos económicos, dos estratos sociais que têm acesso às promoções cooperativas, facto que pode ser comprovado pelo dados do quadro 105 que compara as profissões dos primeiros sócios de algumas cooperativas com as dos sócios mais recentes. Situação que não deixa de ser, também, um reflexo das alterações na estrutura do emprego, com o recuo progressivo do sector industrial e avanço dos serviços, designadamente de alguns grupos profissionais com salários mais baixos, como é o caso, por exemplo, do grupo 5.

Quadro 105 - Classificação das profissões dos sócios de algumas cooperativas

Classificação das Profissões (CITP/88)	Empreendimentos cooperativos construídos entre 1984/85 (%)	Empreendimentos cooperativos construídos entre 1991/94 (%)
1	0.4	0.3
2	6.7	4.8
3	9.2	11.7
4	24.3	21.5
5	22.4	28.1
7	25.9	19.0
8	4.4	5.6
9	6.4	7.8
0	0.2	0.9

Fonte: Ficheiro dos sócios das Cooperativas Habece, Ceta, Favo, Sto. António das Antas e Gente do Amanhã.

Analisando os valores do quadro 105, verifica-se que nos empreendimentos construídos nos anos 80 predominava o grupo dos operários industriais, com 26%, seguido dos empregados administrativos (código 4) com 24%. Outro grupo importante é o 5 (pessoal dos serviços de protecção e segurança, dos serviços pessoais e domésticos), com 22%. As profissões correspondentes às classes sociais mais altas (códigos 1 e 2 - quadros dirigentes e profissões intelectuais e científicas), não têm qualquer significado, representando em conjunto apenas 7%.

Quanto aos sócios dos empreendimentos mais recentes, verifica-se o predomínio do código 5, com 28% e do 4, com 22%, acompanhado de uma descida do operariado.

Relativamente às classes sociais mais altas (grupos 1 e 2), elas mantêm a mesma percentagem, salientando-se, no entanto, um ligeiro aumento do grupo 3 (profissões técnicas intermédias), onde predomina o pessoal do ensino primário e pré-primário e os técnicos de saúde.

A maioria dos sócios das cooperativas que estamos a analisar exerce a sua profissão no concelho do Porto (70%). O segundo pólo de atracção, em termos de trabalho, é o concelho de Matosinhos, com 27%, seguindo-se o da Maia, com 8% (quadro 106).

A proximidade dos locais de trabalho à localização da sede e dos empreendimentos da cooperativa é um factor a salientar. Refira-se, ainda, que duas das cooperativas analisadas foram fundadas por elementos de duas empresas, ambas localizadas no concelho de Matosinhos (a EFACEC e a SONAFRI), localizando-se, também, as urbanizações construídas por estas cooperativas neste concelho.

Relativamente à idade dos sócios (quadro 107), verifica-se que se trata de uma população jovem, em que 60% dos associados têm idades compreendidas entre os 30-49 anos, sendo que a população com mais idade apresenta uma percentagem bastante baixa (3,1%).

Quadro 106 - Local de trabalho dos sócios, com casa, das cooperativas
Habece, Gente do Amanhã e Favo, em 1996

Local de Trabalho	% dos Sócios com casa
Gondomar	1,2
Maia	8,1
Matosinhos	27,1
Porto	69,5
Valongo	1,0
Vila do Conde	0,4
Vila Nova de Gaia	2,3
Outros concelhos	4,3
Sem informação	14,0
Fora do país	0,4

Fonte: Cooperativas, ficheiro dos sócios

Quadro 107 - Estrutura etária dos sócios com casa atribuída pelas Cooperativas
Habece, Ceta, Gente do Amanhã, Sto António das Antas e Favo, em 1996

Grupos etários	% dos sócios
15-19 anos	0,3
20-24 anos	4,6
25-29 anos	8,7
30-34 anos	13,4
35-39 anos	16,7
40-44 anos	20,3
45-49 anos	15,1
50-54 anos	8,7
55-59 anos	5,6
60-64 anos	2,8
65 e mais anos	3,1

Fonte: Cooperativas, ficheiro dos sócios

As novas regras de funcionamento e as novas formas de financiamento às cooperativas têm-nas arrastado para o papel de simples promotoras/intermediárias do

crédito, limitando-se a vender, aos seus sócios, uma habitação em condições económicas e financeiras favoráveis, tendendo o vínculo entre eles a desaparecer com esse acto comercial, ficando o sócio apenas obrigado a pagar as prestações devidas à instituição de crédito com a qual foi celebrado o empréstimo.

Isto mesmo é comprovado pela pouca participação dos sócios com habitação atribuída nas assembleias e corpos dirigentes. Apenas nas cooperativas que oferecem outro tipo de serviços, como gestão de condomínios, pagamento de contas de água e electricidade, ou ainda, associações desportivas, existe uma certa participação dos sócios na vida da cooperativa, que se prolonga para além da compra da habitação.

Saliente-se, ainda, que algumas cooperativas possuem uma vertente social, que se expressa na "Reserva de Cooperação"⁷³, através da qual são atribuídos alguns subsídios aos sócios, como é o caso de subsídio de funeral, de correcção de insuficiências físicas, entre outros, além de empréstimos para obras de reparação e conservação dos fogos.

Analisando, agora, as empresas de construção que têm realizado as empreitadas de construção para as cooperativas, verifica-se que existe um predomínio das grandes empresas, muitas delas sedeadas no Grande Porto ou na Região Norte, como é o caso da Soares da Costa, Abrantina, Eusébios & Filhos, A. Mesquita & Filhos, ou, ainda, com filiais nesta área geográfica, como a Edifer, Engil e Teixeira Duarte.

Trata-se de empresas prestigiadas no sector da construção, que possuem capacidade técnica para construir conjuntos habitacionais de média e grande dimensão, conferindo-lhes qualidade construtiva com certificados de qualidade outorgados pelo LNEC e, principalmente, sendo capazes de cumprir os prazos estabelecidos.

Saliente-se, ainda, que várias cooperativas se defrontaram com graves problemas financeiros causados pela falência de algumas empresas de construção tendo que, a meio do processo construtivo, mudar de empreiteiro, acarretando com isso elevados prejuízos quer no custo da obra quer nos prazos de construção. Devido a estas circunstâncias, a escolha criteriosa da empresa constitui um factor essencial para a cooperativa, procurando estas entregar a execução dos seus projectos a empresas com credibilidade reconhecida no sector da construção.

5.5.1.3 - Potencialidades e debilidades do sector cooperativo - balanço prospectivo

O diagnóstico realizado comprova que as cooperativas têm características e potencialidades que as vocacionam para um papel fundamental na política de habitação, dispondo de um conjunto de vantagens que as capacitam para uma produção

⁷³ Resultante de uma cotização mensal dos sócios.

de qualidade e uma gestão eficiente do seu parque habitacional, com reflexos na manutenção das urbanizações e satisfação habitacional dos consumidores.

As cooperativas possuem uma capacidade instalada de 10 000 -12 000 fogos/ano, apresentam custos inferiores (15-20%) relativamente aos outros segmentos da promoção habitacional, possuem uma implantação geográfica descentralizada com virtualidades para o desenvolvimento territorial e para o processo de regionalização.

As cooperativas tinham em 1996⁷⁴ em fase de projecto cerca de 12 300 fogos e dispunham de terrenos com capacidade para construir mais 13 000 fogos, valores apesar de tudo, insuficientes para satisfazer as necessidades dos cooperadores que presentemente aguardam a atribuição de um fogo cooperativo (cerca de 33 000). Sabendo-se que a burocracia do licenciamento municipal e da construção é extremamente pesada, os números acima referidos podem querer indiciar uma quebra do ritmo de construção nos próximos anos⁷⁵.

As cooperativas têm, também, um papel activo na criação de empregos: quadros dirigentes; técnicos de apoio à construção, à fiscalização e gestão das obras; pessoal ligado ao funcionamento de equipamentos existentes nos bairros (creches, infantários, desportivos, etc.) e à sua manutenção.

Contudo, apesar destas importantes potencialidades, permanecem algumas debilidades que poderão comprometer, no futuro, a actividade das cooperativas ou, até mesmo, desvirtuar os princípios cooperativos, dos quais destacamos⁷⁶:

- a falta de terrenos, factor imprescindível para a promoção cooperativa, uma vez que o seu peso no custo final das construções é da ordem dos 20-25% (no caso dos terrenos adquiridos directamente pelas cooperativas), situação que se torna incomportável, para as CHE's, apesar da recente legislação contemplar linhas de crédito para a aquisição e infra-estruturação de terrenos; no entanto, o preço altamente especulativo destes, sobretudo nas áreas urbanas, tem obrigado as cooperativas a promover novos empreendimentos em locais cada vez mais afastados da sua área geográfica de implantação, o que tem levado muitos cooperantes a desistir. Saliente-se, ainda, que a maioria dos terrenos municipais existentes, que eram cedidos às

⁷⁴ Inquérito realizado pelo INSCOOP e FENACHE, em 1996. In *As Cooperativas de Habitação em Portugal*. Lisboa: INSCOOP, Documentos da Jornada de Reflexão sobre Cooperativismo Habitacional.

⁷⁵ Situação, aliás, comprovada pela quebra, a partir de 1994, do número de fogos financiados pelo INH (ver supra quadro 99).

⁷⁶ Várias destas debilidades têm sido referidas pela FENACHE e pelas próprias cooperativas. Ver, nomeadamente - *As Cooperativas de Habitação em Portugal*. Como veremos, algumas destas debilidades foram recentemente contempladas por novas regulamentações legislativas.

cooperativas, ou já se encontram esgotados ou, devido ao recente pacote legislativo criado para a erradicação das barracas (PER) nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, vêm sendo canalizados para este programa;

- a existência de uma fiscalidade pesada (sisal, contribuição predial e autárquica, IVA, registos);

- a opinião partilhada por muitos de que o montante de capital investido na cooperativa, isto é, as entregas nas cooperativas como poupança prévia para a aquisição de casa, pudessem ter as mesmas vantagens que as contas poupança/habitação em termos de dedução no IRS; na verdade, esta situação foi recentemente revista pelas alterações introduzidas no cálculo daquele imposto a partir de 1999, sendo possível deduzir os encargos relativos às prestações pagas a cooperativas de habitação económica;

- a excessiva burocratização do licenciamento municipal à construção;

- a falta de apoios ao inquilinato cooperador;

- a inexistência de um quadro integrado para o financiamento/gestão dos equipamentos sociais, culturais e desportivos e garagens, situação recentemente alterada pelo D.L. 371/97;

- os parâmetros rígidos quanto às áreas e custos financiáveis pelo Estado, que foram alterados recentemente pela Portaria 500/97⁷⁷, permitirão uma maior flexibilização dos parâmetros de acesso ao financiamento da habitação de custos controlados e uma adequação às condições económicas e sociais reais. Este facto permitirá às cooperativas melhor satisfazer as exigências dimensionais, de preços e qualitativas da procura, bem como facilitar o acesso de estratos populacionais que têm sido excluídos da habitação cooperativa.

No que respeita ao financiamento, as cooperativas podem candidatar-se a empréstimos até 80% do custo do projecto e no caso da propriedade colectiva, passam a beneficiar de uma taxa de juro líquida de 6,92%, contra os 8,55% até aqui praticado. No caso da construção para propriedade individual, as cooperativas passam a beneficiar de uma taxa líquida de 7,1%, quando a taxa anterior era de 9,3%. Para a aquisição de

⁷⁷ As cooperativas poderão construir fogos de tipologia T0 e T5, tipologias que até agora lhes estavam vedadas. Quanto à área bruta total dos programas e empreendimentos multifamiliares, prevê-se uma margem adicional de 3%, relativamente aos parâmetros definidos para cada tipologia (T0 : 35-50 m²; T1: 52-65 m²; T2: 72-85 m²; T3: 91-105 m²; T4: 105-114 m² e T5 : 122-130 m²), mas que nunca pode resultar num acréscimo de área por fogo superior a 10%. Para além desta margem adicional, considera-se, ainda, uma margem extra de 7% relativamente às áreas brutas definidas para cada tipologia, não beneficiando, porém, neste caso, de bonificação a parte do financiamento correspondente ao respectivo acréscimo.

terrenos e construção de infra-estruturas, a taxa de juro líquida reduziu-se de 8,55% para 7,13%, concedendo-se, ainda, uma taxa preferencial para as cooperativas que foi reduzida de 8,02% para 6,92%. A nova legislação eliminou, também, a obrigatoriedade da adjudicação das obras por concurso público.

O custo da construção foi actualizado para 56 200\$/m² (área bruta), uma vez que a habitação a custos controlados, implica um preço para venda cujo limite é o dobro do custo médio de construção, pelo que a actualização do custo de construção definido permite considerar que uma casa com uma área de 100 m² terá um preço final próximo dos 12 mil contos. Para as áreas de construção foi estabelecida uma margem adicional de 7% em relação à área bruta total, passando esta a excluir as partes acessórias como arrecadações, acessos, garagens e salas de condomínio.

Estas condições poderão facultar um novo impulso à promoção habitacional cooperativa se for resolvido o principal estrangulamento estrutural do sector: a falta de terrenos, a preços compatíveis, para a construção habitacional.

Este problema só poderá ser ultrapassado, a médio prazo, se forem, urgentemente, concretizadas medidas de política de solos, há muito reclamadas, (ver 1^a parte capítulo II, ponto 2.2.1.1) sendo fundamental disponibilizar terrenos infra-estruturados para os programas habitacionais a preços que não ultrapassem 15% dos custos totais das casas.

Outro aspecto a salientar, tem a ver com a necessidade de criar condições para a promoção cooperativa para arrendamento, pois esta via é a única que pode propiciar o acesso à habitação dos jovens e dos estratos de mais baixos rendimentos.

O novo Código Cooperativo (Lei 51/96)⁷⁸ explicita, ao contrário do anterior, os princípios básicos por que se devem reger as cooperativas: adesão voluntária; gestão democrática pelos membros; participação económica dos membros; autonomia e independência, educação, formação e informação; inter - cooperação e interesse pela comunidade.

Admite-se, ainda, que as cooperativas possam ser multisectoriais, isto é, podem desenvolver actividades próprias de outros ramos do consumo, da produção, do artesanato, da solidariedade social, da cultura, etc., sem prejuízo do seu objectivo principal que é a habitação.

⁷⁸ Refira-se que o artigo 91.1 foi objecto de rectificação pelo Decreto Rectificativo nº 15/96 de 2 de Outubro. O D.L. 343/98 de 6 de Outubro e o D.L 131/99 de 21 de Abril, alteraram os artigos, 18º, 20º, 21º e 91º, relativos ao capital social e valores mobiliários emitidos pelas cooperativas, estabelecendo novas regras, devido ao processo de adesão no EURO.

Fazendo um balanço prospectivo, podemos afirmar que o movimento cooperativo encontra-se, actualmente, numa situação paradoxal que podemos enunciar a partir de dois princípios fundamentais:

- do ponto de vista ideológico, o movimento cooperativo foi-se afastando, progressivamente, dos princípios fundadores e das populações inicialmente visadas. Actualmente, deparamo-nos com cooperativas-empresas cujo objectivo é o de servir as classes médias, que dispõem de rendimentos médios e médios-elevados. As cooperativas encontram-se, assim, afastadas da ideologia popular ancorada na organização espontânea de actores socialmente precarizados e que procuravam, na organização cooperativa, a solução para os seus problemas de habitação, assim como um meio de auto-referenciação e de inclusão social;

- na crise actual de redefinição do Estado-Providência, as soluções neo-liberais vêm ganhando mais força, tornando-se, por um lado, o mercado um importante agente regulador das dinâmicas sociais e, por outro, a eficiência na gestão das empresas privadas como o modelo organizacional a seguir, favorecendo os interesses individuais em desfavor dos interesses colectivos.

A organização cooperativa encontra-se, assim, numa posição de sobrevivência difícil ou de resistência passiva, num contexto de uma contratualização social precária e episódica (os indivíduos organizam-se, cada vez mais, em função de objectivos e de projectos de curto-prazo); o Estado "assistencial" toma a seu cargo os grupos sociais mais precários e excluídos, o que contribui, também, para a diminuição da sua capacidade de auto-organização; o movimento cooperativo, por seu lado, deslizou para uma falta de legitimidade face à sociedade política, neste caso devido a uma escolha (ou, justamente, porque não tinha outra alternativa possível) a favor da lógica de eficácia do mercado. Dito de outra forma, a acção do movimento cooperativo está cada vez mais comprometida pelo interesse de classes sociais, cujos rendimentos constituem um contra-argumento para as reivindicações de medidas de discriminação positiva em face da promoção cooperativa.

Após termos apresentado os momentos decisivos daquilo que foi a evolução sinuosa do movimento cooperativo e a relativa ausência de definição de expectativas para o sector, podemos-nos interrogar sobre o futuro, a partir de cinco pontos-chave. A escolha destes pontos corresponde à identificação de factores de enquadramento que condicionam, de forma decisiva, a evolução das dinâmicas das cooperativas de habitação, fundamentados nas características que não se encontram igualmente consolidadas e que, por conseguinte, podem, potencialmente, estar sujeitas a alterações:

a) O enquadramento fiscal

Analisando as últimas alterações no enquadramento fiscal (entrada em vigor em Janeiro de 1999, Lei 85/98⁷⁹, nomeadamente as alterações relativas ao IVA - 5% para a construção de custos controlados - e impostos sobre serviços prestados) relativo às cooperativas de habitação, podemos concluir que somente as CHE's podem beneficiar das novas alterações. Estas, por seu lado, estão cada vez mais dependentes da política do I.N.H., rivalizando, de forma desigual, com a promoção de habitação social pelos municípios. As organizações sociais de base, são, assim, facilmente substituídas pela acção do Estado "assistencial", sem esquecer que as populações visadas por estas políticas correspondem aquelas que dispõem de uma capacidade de auto-organização mais limitada.

Neste contexto, resta uma margem muito pequena para a contratualização entre as cooperativas já organizadas e o Estado ou os municípios. Por outro lado, o ritmo e a agenda político - eleitoral, passando pelas necessidades dos eleitos locais apresentarem, rapidamente, os resultados da sua acção política, condicionam as opções e as prioridades da política habitacional, acabando as fórmulas de produção rápida de habitação por orientar as prioridades dos eleitos locais (casos do PER e dos CDH).

b) As políticas de financiamento

Após a adesão de Portugal ao EURO, podemos esperar uma consolidação da tendência dos valores das taxas de juro e das taxas de empréstimo, à volta de valores entre os 3-5%, o que minimiza todas as eventuais majorações do crédito atribuído às cooperativas. Assim, os efeitos destas ajudas às cooperativas terão um valor residual na sua margem de acção. Por outro lado, o facto de as grandes empresas de promoção e de construção imobiliária, se apresentarem melhor adaptadas para atingir economias de escala e sendo financeiramente mais sólidas, notavelmente no que diz respeito aos prazos de retorno do capital investido, que podem ser alargados, tende a diminuir a diferença dos custos de produção da habitação entre a promoção privada e a cooperativa (esta não tem como objectivo o lucro, mas é obrigada a reter uma parte das mais-valias de modo a poder suportar o arranque de novas promoções habitacionais).

Quanto ao inquilinato cooperativo, este tem estado praticamente ausente, devido, essencialmente, à falta de um financiamento específico para esta forma de promoção. A este propósito, a FENACHE propõe a criação de um Fundo de Garantia que poderia ser

⁷⁹ Estatuto Fiscal Cooperativo Lei 85/98 de 16 de Dezembro, alterado pelo D.L. 393/99 de 1 de Outubro (Art. 17º), alterado pela Lei nº 3-B/2000 de 4 de Abril (Art. 7º).

articulado com um programa de apoio às famílias em dificuldade (por exemplo, com o Rendimento Mínimo Garantido).

c) O Estado e as Cooperativas

Relativamente à relação entre o Estado Central e as cooperativas persiste uma falta de confiança recíproca: o primeiro acusa as cooperativas de se terem desviado dos grupos sociais alvo da sua acção, uma vez que, a promoção cooperativa se dirige, cada vez mais, aos grupos de rendimento médio, pelo que esta situação impede a sua classificação como instituições de utilidade pública (com a excepção das CHE's). As cooperativas, por seu lado, atribuem ao Estado toda a responsabilidade pela sua situação actual, notavelmente, por falta de ajudas públicas suficientes nos momentos em que a conjuntura económica limitou a sua eficácia junto dos grupos sociais de menor capacidade económica. A realidade actual dos factos, reforça este clima de desconfiança e perturba todos os esforços de aproximação e de reformulação que as associações e federações de cooperativas reivindicam ao Estado. No entanto, os novos programas habitacionais, caso do PER, têm como objectivo a resolução rápida do alojamento precário, reorientando as prioridades das políticas municipais habitacionais e condicionando a recomposição do movimento cooperativo.

d) O papel dos municípios

Os municípios são, por princípio, os parceiros mais activos e mais eficazes na colaboração com as cooperativas. Com efeito, nos anos de ouro do movimento cooperativo, esta colaboração estreita existiu, apesar de diferenças significativas entre municípios. No caso em que este partenariado funcionou, duas razões justificam o protagonismo atribuído pelo poder local às cooperativas, por um lado, algumas Câmaras dispunham de reservas de terreno para urbanizar (caso de Lisboa e Porto) ou recorreram, nos primeiros anos pós-revolução, a expropriações e a aquisições de terrenos, cedendo-os às cooperativas (como, por exemplo, Matosinhos e outros concelhos do sul do país), por outro, o Estado Central e os municípios tinham um papel mais discreto na promoção habitacional. O lugar reservado à promoção cooperativa era mais expressivo e susceptível de interessar os poderes públicos.

Contudo, os municípios nunca exerceram qualquer tipo de controlo na selecção dos cooperantes ou até mesmo sobre as cooperativas. Mesmo no caso das CHE's, o princípio de selecção fundamenta-se na ideia de que os custos e as características das construções (regulamentação dos parâmetros dimensionais, de custos bastante controlados, ausência de financiamentos das garagens, etc.) são suficientes para

"filtrar" os cooperadores, apesar desta situação ser, actualmente, posta em causa. Assim, a legislação que acaba de surgir, (Portaria 147/97; Portaria 371/97 e Portaria 500/97) flexibiliza os parâmetros dimensionais e de custos dos alojamentos, permitindo, ainda, o financiamento de garagens, de arrecadações, de equipamentos sociais e comerciais. No entanto, como já referimos, as CHE's para poderem cumprir os preços impostos pelo I.N.H., serviram-se de várias alternativas, sendo as mais frequentes a transferência da responsabilidade e dos custos dos acabamentos interiores dos fogos para os proprietários ou, ainda, os défices financeiros serem cobertos com a venda das áreas comerciais existentes nos empreendimentos.

Progressivamente, desvanece-se a ideia de as cooperativas constituírem instrumentos privilegiados da política social. Os municípios interrogam-se sobre a adequação das promoções cooperativas ao interesse público, quer nos processos de expropriação, quer na aquisição de terrenos. Em todo o caso, a actual lei de expropriação não permite aos municípios este tipo de prática, uma vez que representa uma sobrecarga que eles não podem suportar. Por outro lado, os municípios encontram-se numa situação de alguma oposição relativamente ao poder central, uma vez que a parte do orçamento que lhes é destinada é manifestamente insuficiente perante o conjunto de atribuições e competências que têm de assegurar.

No que toca à habitação, as fórmulas de contratualização entre o Estado Central e os municípios diminuem, progressivamente, a margem de manobra das cooperativas, que se tornam, assim, num terceiro actor mais frágil. No que concerne aos constrangimentos impostos pela fórmula "habitação de custos controlados", refira-se, a título de exemplo, que os municípios detêm uma maior facilidade em desviar uma parte das despesas, como é o caso dos custos de gestão, os relativos aos projectos, as despesas de infra-estruturação do loteamento ou de construção e de ordenamento do espaço público, uma vez que elas podem ser contabilizadas no quadro das competências municipais e não como custos relativos a um determinado projecto.

Perante o I.N.H., a relação entre os municípios e as cooperativas é marcada por um clima de tensão concorrencial desigual.

Refira-se ainda, que a recente publicação da Lei Quadro das empresas municipais, intermunicipais e regionais, ao permitir às autarquias a criação de empresas destinadas à promoção e gestão dos parques habitacionais públicos, poderá constituir um novo ponto de clivagem com as cooperativas, uma vez que aquelas conferem, aos municípios um maior protagonismo, um maior controle na atribuição dos alojamentos e uma maior capacidade de resposta às carências habitacionais.

e) A lei de solos e as regulamentações urbanísticas

No que se refere à lei de solos, existem críticas insistentes sobre o efeito perverso resultante da lei de expropriações, uma vez que esta impede a constituição de bolsas públicas de terrenos. A questão tomou tais proporções que os municípios retiraram-na das suas prioridades, com relevância no caso concreto da política de habitação. Nos grandes projectos rodoviários e de equipamentos públicos (com grande êxito no quadro das ajudas comunitárias - Quadros Comunitários de Apoio), considerados prioritários para a maioria dos dirigentes municipais, são frequentes as situações em que os custos de expropriação dos terrenos, para aqueles trabalhos de interesse público, ultrapassam, largamente, as despesas de construção.

A discussão política sobre a legitimidade das expropriações ou de modalidades de venda preferencial dos terrenos às cooperativas, encontra-se, assim, bloqueada pela definição legal dos processos de expropriação e do princípio de "utilidade pública" e sua aplicação.

Face ao sistema que regulamenta o ordenamento do território e o urbanismo, a recente Lei de Bases do Ordenamento do Território não introduz qualquer alteração significativa ao nível da regulamentação dos sistemas de parceria entre o domínio público e o privado. Assim, quer ao nível dos privados, quer das cooperativas, persiste um bloqueio quanto à possibilidade de criação de sociedades mistas de urbanização (municípios/particulares/cooperativas), que permitiria relançar a dinâmica cooperativa, segundo o princípio fundador e específico deste modo de promoção habitacional - construir habitação com os habitantes, em vez de construir alojamentos para os habitantes.

5.5.2 - Os promotores privados: a autopromoção, a provisão pelos particulares para o mercado e a provisão pelas empresas

A autopromoção caracteriza-se pelo facto de o alojamento se destinar ao uso do promotor, sendo a sua característica fundamental a reduzida dimensão do processo de produção, limitado à construção de pequenos projectos, geralmente a moradia uni ou bifamiliar, realizada por pequenas empresas de construção local, ou por contratação de trabalhadores especializados para certas fases do processo de construção, com frequente participação de trabalho familiar.

Como já salientámos, o alojamento constitui um domínio de necessidades sociais em que a oferta estatal tem sido claramente deficitária e, perante isto, a procura social é forçada a soluções de recurso geradas no seio da própria sociedade civil, sob pena de se manter insolvente. Esta capacidade de resposta é materializada na autopromoção, cujo impacto nos concelhos periféricos do Porto é particularmente significativo, se atendermos ao número de habitações unifamiliares existentes, como já referimos acima, aquando da análise do número de alojamentos por edifícios nas várias freguesias (ver supra fig. 46).

Este tipo de promoção engloba, não só, processos legais, como ilegais, isto é, sem licenciamento camarário, quer dos loteamentos, quer das construções, situação esta, aliás, já analisada por nós, em outro trabalho¹.

Quanto às condições de existência deste tipo de promoção, saliente-se:

- o acesso a lotes de terreno de pequena dimensão, situação decorrente quer da estrutura de propriedade da terra muito dividida, quer de processos de loteamento legal ou ilegal, situações que se têm desenvolvido, sobretudo, nos concelhos periféricos ao Porto, paralelamente com a desvalorização dos usos agrícolas da terra, possibilitado o seu desvio para um uso mais compensador - como é o caso da urbanização;

- a disponibilidade de trabalho, quer através da utilização de trabalho familiar, quer da mobilização de especialistas que trabalham por conta própria ou de pequenas empresas, abundantes no sector da construção e cuja capacidade de trabalho e o baixo nível de tecnologia utilizada se adapta a este tipo de promoção de pequena escala. A regra, neste caso, é pagar o que não se sabe fazer e fazer por si ou pelos seus o que se sabe;

- a desvalorização dos tempos de lazer, que é aproveitado para a construção e a aceitação de longos períodos de sub-consumo da habitação, até à conclusão final desta;

¹ MATOS, Fátima Loureiro de - *A construção clandestina em Vila Nova de Gaia - o caso dos bairros do Picão e da Madalena Nascente*. p. 149 a 280.

- a maior flexibilização do processo construtivo, adaptando-se este, à capacidade financeira das famílias;

- o financiamento garantido pelas poupanças familiares, na maioria dos casos, sem recurso aos mecanismos institucionais de crédito;

- a importância que a posse de casa própria e o modelo unifamiliar representam para as famílias, situação que suscita uma mobilização colectiva de vontades e esforços, de modo a favorecer a realização desse objectivo - a materialização de um sonho, assente num grande esforço de trabalho e de capacidade de poupança. Um imaginário colectivo de realização e sucesso de vida, simbolizado pela casa.

Atendendo a este quadro, o processo de construção caracteriza-se por um período de tempo relativamente alargado, uma vez que, na generalidade dos casos, a construção é faseada e com ritmos diferentes, conforme a disponibilidade financeira do agregado familiar e o tempo disponível para a construção ou orientação da mesma, aproveitando, muitas vezes, os fins-de-semana e os períodos de férias, ou, ainda, as horas livres do emprego. Refira-se além do mais, que a ocupação da casa ocorre, com frequência, antes desta estar totalmente concluída, melhorando-se as suas condições de habitabilidade (caso dos acabamentos internos e externos e ligações à rede de infra-estruturas) ao longo do tempo de acordo com as disponibilidades financeiras e de trabalho familiar, ou das empresas e dos especialistas.

Esta estratégia de prolongamento da construção ao longo do tempo, articulada com a capacidade de financiamento, torna este tipo de promoção menos sensível às variações conjunturais, sendo considerada um elemento de suavização dos ciclos da construção, permitindo, ainda, pela eliminação das margens de lucro, pelo recurso ao trabalho familiar e pela compra dos materiais a fornecedores locais, que, quase sempre, facilitam o pagamento a prestações, uma significativa redução dos custos da habitação.

As características deste tipo de promoção (a autopromoção total ou parcial, faseada) e a tipologia a ele associada (a moradia unifamiliar evolutiva) conferem aos espaços produzidos uma imagem que, no início, é marcada por uma certa desqualificação, quer das habitações, quer dos espaços envolventes, mas que vai melhorando ao longo do tempo até ao limite de durabilidade da habitação. Imagem negativa esta, mais marcante no caso da construção clandestina, uma vez que a infra-estruturação destas áreas é problemática, exigindo planos de recuperação de iniciativa camarária, por vezes, de difícil resolução e extremamente morosos.

Contudo, a maior flexibilidade física das tipologias habitacionais, confere a estes espaços uma certa capacidade de adaptação, através da gestão da densificação do espaço conforme a pressão da procura de habitação, tal é conseguido, nomeadamente, através do desenvolvimento de mercados mais ou menos informais de arrendamento de habitações, ou de estratégias baseadas nas redes de relação familiar alargadas, que

viabilizam a construção no fundo do lote, ou o acrescentamento de mais um andar para os filhos que casam podendo, também, ser destinado ao arrendamento.

Refira-se, ainda, que a relação entre esta forma de promoção e a intervenção do Estado é problemática, sobretudo no que toca aos procedimentos de licenciamento de um processo que, como salientámos, é evolutivo, não se adaptando ao sistema de licenciamento vigente, uma vez que este impõe regras rígidas, quer quanto ao cumprimento dos regulamentos construtivos, quer quanto ao tempo de duração do processo de construção.

É precisamente devido a este facto, decorrente da relação entre o Estado e esta forma de promoção, que se assiste, actualmente, ao progressivo abrandamento deste processo de promoção habitacional. Em primeiro lugar, devido às maiores dificuldades na reconversão dos terrenos com uso agrícola para uso urbano, imposto pelas normas de protecção relativas quer, à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional, quer pelos Planos Directores Municipais, entretanto aprovados. Em segundo lugar, pela maior fiscalização quanto ao cumprimento das normas relativas ao loteamento urbano e construção, nomeadamente no que se refere à infra-estruturação (redes de saneamento, abastecimento de água e arruamentos) dos terrenos a urbanizar e às regras relativas à edificação (cumprimento das normas impostas pelo RGEU e licenciamento municipal de obras particulares). Por último, pela diminuição da capacidade de poupança familiar, devido à maior instabilidade do emprego e aumento do desemprego, não permitindo uma fonte regular de rendimento que seria mobilizado para a autoconstrução, fazendo aumentar o número de famílias dependentes da intervenção directa do Estado no que respeita ao acesso ao alojamento.

Por estas razões, parece-nos, pois, importante que o Estado e, particularmente, as autarquias, encontrem mecanismos que permitam integrar e apoiar estas iniciativas individuais sem, contudo, as destruir, aliviando, sobretudo, a enorme privação das famílias durante o processo de autoconstrução. Aliás, existem já algumas experiências, aparentemente pouco dispendiosas, neste campo, nomeadamente a venda de lotes infra-estruturados pelas autarquias, destinados a esta forma de promoção, assim como, o financiamento da compra de terrenos e de materiais, pelas famílias de menores rendimentos, experimentado durante a vigência do S.A.A.L..

Contudo, estas medidas têm tido um papel bastante residual e esporádico, apostando-se mais na construção directa pelas autarquias, cujos modelos construtivos se afastam muito do modelo da autoconstrução, situação que decorre, quer da dimensão das necessidades habitacionais, quer da falta de terrenos públicos, procurando-se, assim, com a construção em altura, uma economia de escala.

Apoiar este tipo de iniciativas, parece-nos importante não só, como uma forma de reduzir os custos da produção para o Estado ou Autarquias, como ainda, como forma

de atrair recursos, aumentando a possibilidade de escolha dos utentes e a sua satisfação habitacional, dado o forte envolvimento destes no processo construtivo.

A provisão pelos particulares para o mercado, caracteriza-se pela existência de um contrato entre o dono da obra (um particular que assegura as tarefas de promoção e comercialização - podendo esta ser feita directamente ou recorrendo a uma mediadora imobiliária -, assumindo os inerentes riscos financeiros) e uma empresa de construção, que a executa. Este "modelo" está, assim, directamente relacionado com a provisão pelas empresas, quer através da concorrência no mercado da habitação (captando clientelas potenciais da promoção empresarial), quer do recurso a uma empresa construtora, para a execução da obra. Estas são, geralmente, pequenas empresas, em regime de empreitada, com alvarás que apenas lhes permitem construir projectos de pequena-média dimensão (um único edifício habitacional, ou um pequeno conjunto de edifícios, normalmente inseridos na malha urbana preexistente).

Esta forma de promoção, viu-se ultrapassada, a partir de 1986, pela provisão pelas empresas, já que, no caso da nossa área de estudo, ela teve maior preponderância entre 1975 e 1986, tradicionalmente associada ao mercado de arrendamento que, dada a quebra sofrida, tem vindo a investir cada vez mais na venda de habitação.

A diminuição do papel deste tipo de provisão na oferta habitacional está relacionada, por um lado, com a questão de acesso ao solo, particularmente, o aumento progressivo do seu custo, colocando-as em desvantagem relativamente às empresas, cujos recursos financeiros são bastante mais elevados, o que lhes permite gerir bolsas de terreno apreciáveis. Por outro lado, resultou de uma consequência directa da reestruturação geral do sector da construção, ocorrida em meados dos anos 80, com progressiva concentração, nas empresas de construção, das tarefas de promoção, construção e comercialização. Simultaneamente, assiste-se a uma crescente especialização de cada um destes ramos do sector da construção, quer internamente, dentro das próprias empresas de construção, quer externamente, com o aparecimento de empresas imobiliárias especializadas, sobretudo nas fases de promoção e de comercialização.

Refira-se, ainda, que este tipo de provisão, depende muito das poupanças que possam ser canalizadas para o sector, apontando-se como um dos meios de a implementar, a revitalização do mercado de arrendamento.

A provisão pelas empresas caracteriza-se pela concentração numa mesma entidade das tarefas de promoção² e de construção, de forma a obter economias de escala, quer do ponto de vista da organização de todo o processo de promoção-

² Que engloba a obtenção do terreno, definição do projecto habitacional e do capital necessário ao início da construção.

construção, quer de comercialização, ainda que, a tendência actual, seja a de uma maior especialização das várias fases do processo construtivo. Este tipo de provisão pode estar associado à produção de várias tipologias urbanas, desde a construção de edifícios no interior de espaços já relativamente consolidados, até à promoção de grandes projectos em novas áreas de expansão - as "urbanizações" ou "unidades de vizinhança" e, mais recentemente, adquirindo a forma de "condomínios fechados" (estes, destinados às camadas sociais com rendimentos mais elevados).

Quanto à especialização referida, esta pode ocorrer internamente, no interior das empresas (sobretudo nas de maior dimensão), criando-se, neste caso, sub-empresas especializadas nas várias tarefas do processo de produção, ou através da contratação de empresas exteriores especializadas, particularmente no ramo da promoção e da comercialização (diminuindo, neste caso, os riscos e os custos destas fases do processo para as empresas de construção).

No que se refere à primeira situação, ela permite à empresa articular várias fontes de rendimento potenciais, diminuir os riscos e aumentar a taxa de rotação do capital a investir, nomeadamente, por intermédio:

- da especulação no mercado de solos - aquisição antecipada de terrenos a preços vantajosos e com boas expectativas de aumento de preço a médio prazo (solos bem localizados relativamente às infra-estruturas e equipamentos existentes), constituição e gestão de bolsas de terrenos, ou venda de parte do património fundiário quando os preços se tornam atraentes ;

- da comercialização antecipada dos alojamentos (a venda em planta), o que possibilita adaptar a cadência e o processo de construção ao ritmo de comercialização dos alojamentos; do recurso ao crédito bancário, para financiamento da construção, articulado com o crédito garantido à venda dos alojamentos pela mesma instituição de crédito;

- da negociação das condições de contratação de fornecedores de materiais de construção ou de outros intervenientes no processo construtivo, como é o caso, da subempreitada total ou parcial da obra, permitindo, por exemplo, diminuir os encargos directos com a mão-de-obra, uma fiscalização mais rigorosa da qualidade e do cumprimento dos prazos do processo construtivo por parte da empresa contratante³;

³ O recurso à subcontratação é, hoje, uma realidade, não só nas grandes empresas, como até nas de pequena e média dimensão, como podemos constatar a partir das entrevistas que fizemos, a algumas empresas de construção sedeadas na nossa área de estudo. A figura do promotor-construtor tem vindo a perder terreno, a favor da especialização e da subcontratação, sendo, aliás, uma das consequências das maiores exigências qualitativas dos empreendimentos (por parte da procura), uma vez que a fiscalização interna da obra e o controle de qualidade pela empresa contratante, se tornam mais independentes e

- do bom relacionamento com as autarquias locais, nomeadamente com os técnicos autárquicos, permitindo-lhes economias relativamente ao processo de aprovação dos loteamentos e aos projectos de construção⁴.

Em suma, a estratégia geral é a de redução dos custos, os quais, serão tanto menores quanto mais se conseguirem obter economias de escala, não só ao nível da produção mas, também, nos processos de comercialização e na aquisição de terrenos. Compreende-se, assim, a associação entre esta estrutura de provisão e a forma urbana, designada por "unidades de vizinhança", constituídas, essencialmente, por edifícios em andares, englobando, ainda, outras actividades como áreas comerciais, equipamentos de lazer, espaços verdes e de circulação interna.

Para além destas características, este tipo de provisão depende de outras condições, nomeadamente, a existência de um mercado de massas, de forma a assegurar a sua produtividade, situação directamente subordinada ao aumento dos rendimentos das famílias e aos sistemas de crédito à aquisição de casa própria⁵. Estas condições têm vindo a melhorar progressivamente, desde 1976⁶, particularmente a última com, a crescente descida das taxas de juro e a maior competição entre as instituições financeiras.

Relativamente à evolução do crédito à habitação e segundo dados fornecidos pela Caixa Geral de Depósitos, para os anos de 1979 a 1993, verifica-se uma oscilação do crédito à construção, com uma quebra acentuada entre 1981/86, coincidente com a crise que afectou o sector da construção, para, depois, aumentar até 1991, decrescendo a partir deste ano (fig. 58 e 59).

rigorosos, permitido, ainda, um maior rigor no cumprimento dos prazos estabelecidos para a obra, diminuindo, portanto, os custos provenientes dos atrasos.

⁴ Das entrevistas que fizemos a algumas empresas de construção sedeadas no Grande Porto, este factor é considerado muito importante, condicionando, aliás, a sua área de acção aos municípios em que se encontram instaladas, não havendo vantagens em alargar o seu mercado a outros municípios, pois, este facto, implicaria o estabelecimento de novas relações, com custos financeiros e de tempo acrescidos.

⁵ Ver a este propósito, CARDOSO, Abílio - *Dinâmica de estruturação de uma metrópole de um país da periferia da Europa: o processo de urbanização da área Metropolitana do Porto desde os anos cinquenta*. p.32-33 e CARDOSO, Abílio; SHORT, J. R. - *Forms of housing production: initial formulation*. p. 917-928.

⁶ Lembre-se que é neste ano que se cria o crédito para aquisição de casa própria (crédito geral, bonificado e jovem), sofrendo, posteriormente várias alterações legislativas: D.L. 459/83; D.L. 328-B/86 e D.L. 349/98.

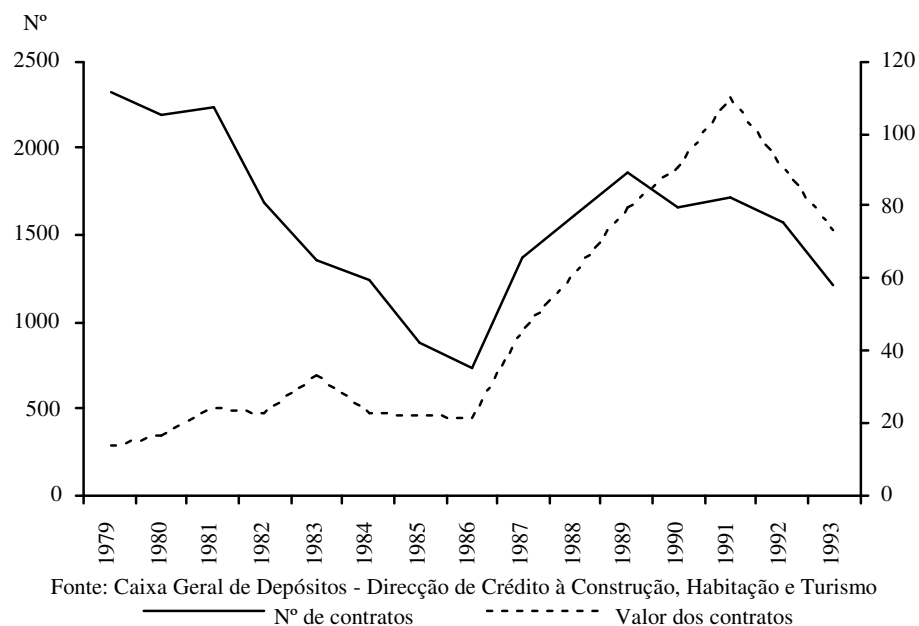


Fig. 58 - Crédito à construção para habitação - contratos realizados na C.G.D., no país

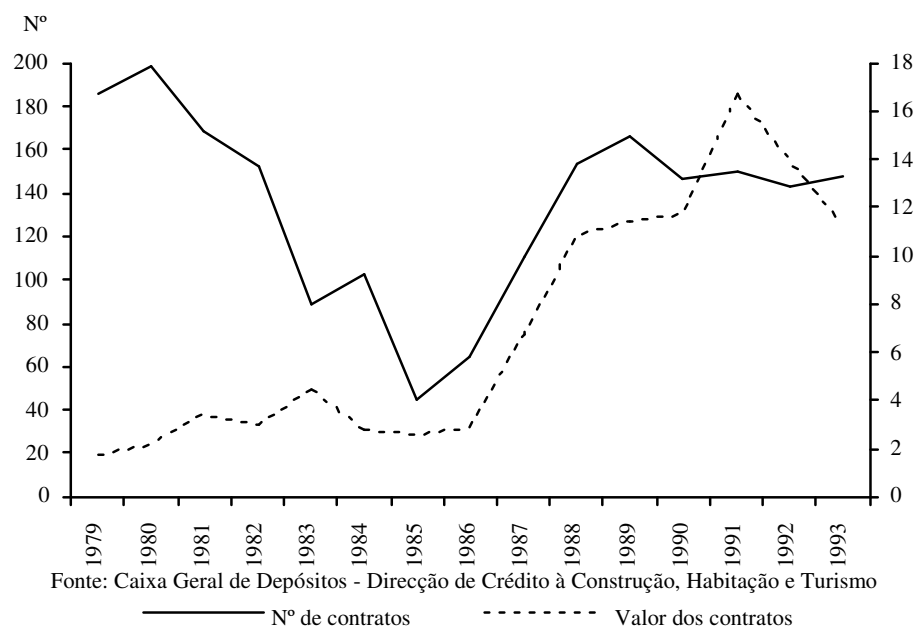


Fig. 59 - Crédito à construção para habitação - contratos realizados na C.G.D., no distrito do Porto

Quanto ao crédito à compra de habitação a tendência geral é de aumento, ainda que as curvas apresentem uma certa oscilação, com períodos de recessão (1982/85 e 1989/91) e períodos de expansão (1979/81, 1985/1988 e 1991/92), mais ou menos coincidentes com aos apresentados pelo crédito à construção (fig. 60 e 61)⁷.

⁷ Esta tendência geral de aumento do crédito à aquisição de habitação, acentua-se nos anos 90, segundo dados da Direcção Geral do Tesouro, em 1990 foram contratados 37 537 empréstimos à

Esta evolução do crédito à aquisição da habitação reflecte uma ampla dependência de decisões motivadas pela situação económica global do país. De facto, situações de relançamento económico-financeiro global ou restrições ao crédito têm grande impacte no mercado habitacional, já que este se encontra muito dependente e fundamentalmente organizado em função da venda de habitação "bonificada".

No entanto, se analisarmos a importância que o crédito à aquisição de habitação assumiu no volume de crédito total à economia, verifica-se que esta tem vindo a aumentar.

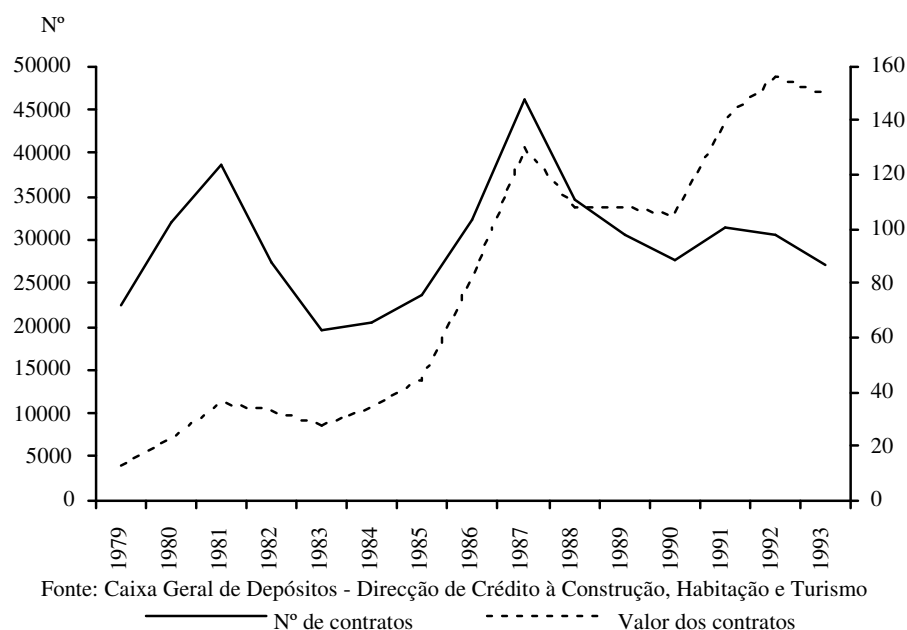


Fig. 60 - Crédito à habitação para aquisição de casa própria - contratos realizados na C.G.D., no país

habitação, em 1999 os contratos elevaram-se para 235 017, o que equivale a mais seis vezes que os contratos celebrados em 1990 (ver figs 10 a e b cap. III). O primeiro trimestre de 2000, é marcado por uma redução do número de contratos celebrados relativamente ao mesmo período de 1999, situação decorrente quer das alterações introduzidas no regime de crédito bonificado, quer do aumento das taxas de juro.

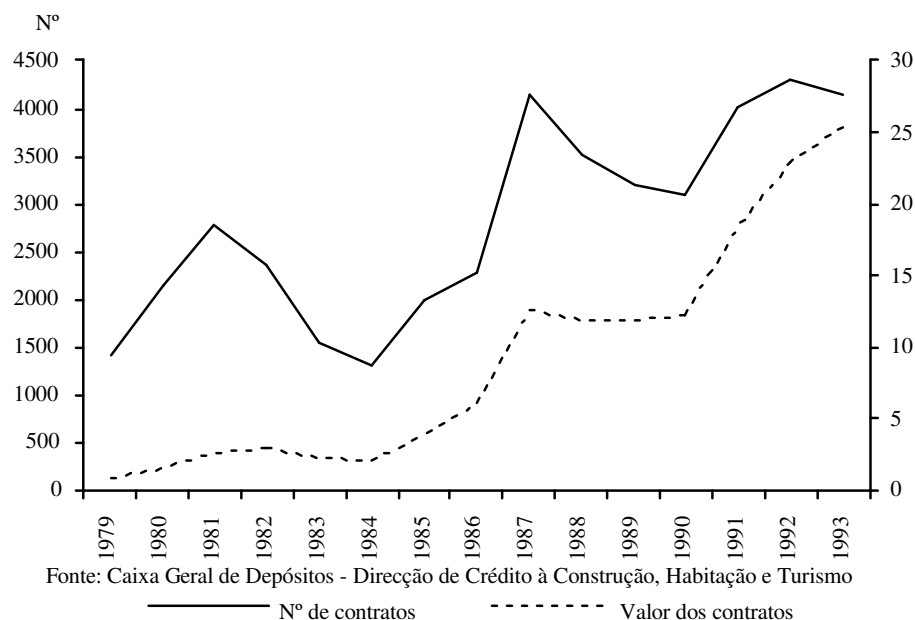


Fig. 61 - Crédito à habitação para aquisição de casa própria - contratos realizados na CGD, no distrito do Porto

No que respeita às categorias socioprofissionais que mais recorrem ao crédito⁸, verifica-se o predomínio dos empregados de escritório do sector do terciário e industrial (com 30%) e dos funcionários públicos (29,5%), seguindo-se-lhes outras categorias profissionais não especificadas (27%) e os operários industriais (13,5%). A média de idades dos mutuários situa-se nos 34 anos e, as famílias adquirentes, auferem um rendimento que, em média, se situa entre os 2,0 e os 3,0 Salário Mínimo Nacional do ano a que se referem os rendimentos.

Uma vez que a existência de um mercado de massas é uma condição fundamental para este tipo de provisão, o seu sucesso dependerá da capacidade de cada empresa em isolar os segmentos de mercado mais rentáveis, daí que esta forma de provisão se apresente socialmente selectiva e se hierarquize segundo diferentes segmentos de mercado, aos quais correspondem diferentes empresas, diferentes produtos (desde a habitação de luxo à habitação de gama média-baixa), diferentes preços de venda e diferentes utentes.

⁸ Dados fornecidos pela Caixa Geral de Depósitos - Direcção de Crédito à Construção, Habitação e Turismo - a partir de um estudo efectuado, por esta instituição financeira, a uma amostra representativa dos contratos de habitação celebrados em 1986 e 1987. Segundo, esta instituição os valores não têm sofrido alterações muito significativas.

Analisando, agora, as características das empresas⁹, segundo os dados estatísticos de que dispomos, verificamos que existe um predomínio das empresas em nome individual e das de pequena dimensão, com 0-9 trabalhadores, segundo os dados do INE (quadro 108 e 109), em contraposição a um número muito restrito de unidades de grande dimensão.

Analisando as empresas pela sua classe de alvará, segundo os dados fornecidos pela Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas do Norte (AICCOPN), confirma-se o predomínio das pequenas empresas, uma vez que dominam as empresas sem alvará e com alvarás de menor dimensão (classe 1 e 2), apenas podendo realizar obras de valor inferior a 75 mil contos (quadro 110).

Quadro 108 - Empresas de Construção e Reparação de Edifícios (CAE 5000.20) segundo a forma jurídica, em 1993

Concelhos	Forma Jurídica das Empresas					Total
	Em nome Individual	Sociedade Por Quotas	Sociedade Irregular	Sociedade Anónima	Outras	
Gondomar	320	100	6	1		427
Maia	288	163	11	6		468
Matosinhos	199	137	14	5		355
Porto	219	250	13	15	2	499
Valongo	206	85	5			296
V. N. de Gaia	686	311	18	1	2	1 018
Total	1 918	1 046	67	28	4	3 063

Fonte: INE, Ficheiro de Empresas - Base Belém, 1993

Nota: O total de empresas do Ramo Construção e Obras Públicas, no Grande Porto, é de 3 701, englobando 39 245 trabalhadores

⁹ As características que apontamos são o resultado, quer da análise estatística que realizamos, quer de um conjunto de entrevistas que fizemos à Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas do Norte (AICCOPN) e a empresas de construção, cujas respostas reflectem, não só, a sua dimensão, como também a sua organização.

Quadro 109 - Número de Empresas por Escalão de Pessoas ao Serviço, 1993
(não inclui as empresas em nome individual)

Concelhos	Empresas por escalão de pessoas ao serviço					Total
	0 - 9	10 - 49	50 - 99	100 - 499	500 - 999	
Gondomar	83	21	3			107
Maia	140	37	2	1		180
Matosinhos	110	38	6	2		156
Porto	207	55	9	8	1	280
Valongo	74	14	2			90
V. N. de Gaia	252	69	10	1		332
Total	866	234	32	12	1	1918

Fonte: INE, Ficheiro de Empresas - Base Belém, 1993

Quadro 110 - Número de Empresas de Construção (Obras Particulares - Construção de Edifícios), por classe de alvará, por concelhos, em 1994

Classe de Alvarás (x 1000\$)	Concelhos (nº de empresas)						
	Gondomar	Maia	Matosinhos	Porto	Valongo	V.N. de	Gaia
	Total						
até 20 000	37	24	19	25	32	64	201
até 75 000	25	14	23	29	15	38	144
até 140 000	14	12	20	31	7	21	106
até 280 000	6	3	7	18	3	7	44
até 650 000	1	4	3	15	1	8	32
até 1 200 000	0	2	3	8	0	3	16
até 2 000 000	0	0	2	10	1	0	13
mais de 2 000 000	0	0	2	4	0	0	6
Total	84	59	79	140	59	141	562
Alv. de âmbito reg.							
até 20 00	1	3	3	0	3	0	10
até 75 00	0	0	0	0	0	0	0
sem alvará (1)	97	89	101	109	96	209	701
Total	98	92	104	109	99	209	711

(1) Empresas cuja actividade se restringe a obras de valor até 5 000 contos

Fonte: Anuário da AICCOPN, 1993/94

Os dados dos Quadros de Pessoal¹⁰, do Ministério do Emprego e Segurança Social, para 1991, confirmam esta característica, verificando-se que, para o Distrito do Porto, o escalão de 1 a 9 pessoas ao serviço compreende um total de 72,6% das empresas, sendo que a proporção das que têm menos de 5 assalariados se aproxima de 50% das empresas recenseadas. Por sua vez, as unidades com mais de 500 pessoas situam-se nos 0,2 % (5 empresas).

O aumento verificado, de 1988 para 1992, no volume de empresas com menos de 10 trabalhadores (de 7 437 para 12 233, segundo a mesma fonte) é uma tendência que demonstra a grande maleabilidade em termos de oferta de postos de trabalho e uma estrutura empresarial permeável à entrada e saída de pequenas unidades de produção, atendendo, ainda, à circunstância do período de tempo em análise ter sido marcado por uma recessão do conjunto da economia.

O facto de se tratar de uma actividade muito intensiva em termos de trabalho, pouco exigente em termos de qualificação da mão-de-obra, com uma produção muito fragmentada e pouco exigente em termos de investimentos iniciais¹¹, contribui, decisivamente, para a referida permeabilidade e para o carácter familiar de muitas empresas. A situação torna-se, ainda, mais significativa se atendermos à extensão do segmento informal existente no sector da construção¹², características estas, que dificultam, também, a sua modernização.

Com efeito, a denominada economia paralela, encontra, neste sector, um campo de oportunidades e de sinergias de funcionamento, através da subcontratação de empresas informais, de assalariados em situação ilegal (veja-se o caso dos emigrantes, provenientes das Ex-Colónias Portuguesas ou, mais recentemente, os do Leste Europeu

¹⁰ Dados referidos em PINTO, José Madureira; QUEIRÓZ, Maria Cidália - *Flexibilização da Produção, Mobilidade da mão-de-obra e Processos Identitários na Construção Civil*. Sociologia - Problemas e Práticas. Lisboa: CIES/ISCTE, nº 19 (Janeiro de 1996), p. 9-29.

¹¹ Na verdade, os custos financeiros a ter em conta para pré-financiamento dos equipamentos são menores do que noutros sectores industriais, sendo os custos de financiamento dos projectos, durante a fase de execução até à facturação final, muito mais significativos.

¹² Refira-se a este propósito que, segundo "informações relativas ao trabalho por conta de outrem fornecidas pelo Recenseamento Geral da População e Quadros de Pessoal do Ministério do Emprego, admite-se que a taxa de não declarações no sector tenha atingido, em 1981, o valor de 50,6% e, em 1991, 45,4%, o que aponta para propensões à subterraneidade praticamente sem paralelo no conjunto das actividades económicas" - PINTO, José Madureira; QUEIRÓZ, Maria Cidália - *Qualificação Profissional e Desqualificação Social na Construção Civil*". Cadernos de Ciências Sociais. Coimbra. nº 15-16 (Janeiro de 1996), p.55.

ou, mesmo, os da Ásia), de utilização de mão-de-obra infantil¹³, de fugas ao fisco, de não pagamento das prestações à Segurança Social, da não existência de Seguros de Trabalho. Sendo estes alguns dos aspectos denunciados, com frequência, pelos meios de comunicação social e pelos sindicatos do sector.

Como já referimos acima, o recurso ao regime de subempreitada não é uma estratégia utilizada, apenas, pelas pequenas empresas; de facto, a informação disponível sobre este assunto¹⁴, aponta no sentido de serem as unidades de maior dimensão (com 50 e mais assalariados) as que recorrem, mais frequentemente, à subempreitada.

Quanto à participação das empresas como subcontratadas, a tendência é a de um incremento desta estratégia proporcionalmente ao aumento da dimensão das empresas e dos projectos, situação decorrente da sua maior capacidade de produção, nomeadamente no sector da promoção habitacional pública e cooperativa, havendo, como já referimos atrás, empresas que criaram sub-empresas especializadas neste ramo de contratação.

Aliás, de forma a reagir aos riscos financeiros inerentes ao processo de promoção-construção, as empresas procuram "diversificar a sua actividade para a menos incerta forma de construção por contrato [nomeadamente, na área das obras públicas, pelo que]....a forte expansão do mercado das obras públicas poderá ser vista como um factor da forte inflação dos preços que tem caracterizado o mercado imobiliário na AMP, especialmente na segunda metade da década de oitenta"¹⁵.

A prática da subempreitada na construção civil decorre, principalmente, da natureza dos processos de trabalho dominantes no sector. Se por um lado, as flutuações da procura, aliadas ao facto de a produção se realizar no ponto de consumo, tenderem a desincentivar o emprego de mão-de-obra directa permanente, tornando os seus custos mais elevados, por outro, a complexidade dos processos de trabalho, bloqueadora de uma mecanização generalizada, continua a apelar à qualificação do ofício, pelo menos de certas tarefas.

¹³ Saliente-se a este propósito que, segundo um estudo efectuado por AZEVEDO, Joaquim, sobre as *Condições de Inserção Precoce de Jovens no Mercado de Trabalho na Região Norte - apresentação dos resultados referentes aos jovens que abandonaram a escola antes dos 15 anos*. Porto, Janeiro de 1995, polic., 10.4 % dos jovens inquiridos, que abandonaram precocemente a escola, declararam como primeiro trabalho a profissão de pedreiro, percentagem que apenas é ultrapassada pelas profissões de costureira (11,2%), operário (17,1%) e oleiro (10,9%).

¹⁴ MINISTÉRIO DO EMPREGO E SEGURANÇA SOCIAL - *Inquérito à qualidade de emprego na Construção Civil*. Lisboa, 1991.

¹⁵CARDOSO, Abílio - *Dinâmica de estruturação de uma ...* p. 33.

A prática da subempreitada, ao permitir compatibilizar a flexibilização na contratação da mão-de-obra, incluindo os seus segmentos mais qualificados, ter-se-á imposto como estratégia e solução técnica-organizativa adequada às especificidades do ramo e aos interesses dos empregadores.

Assim, o sector da construção apresenta características muito específicas, já que se por um lado, nele coexistem postos de trabalho com exigências técnicas diversificadas (trabalhos de ofício, trabalhos especializados e trabalhos mais ou menos banalizados), por outro, a racionalização do trabalho não corresponde, necessariamente, a uma tecnicidade das actividades produtivas, ainda que esta se tenha desenvolvido em certos domínios, nomeadamente, no emprego do betão armado, das técnicas de cofragem metálicas pré-fabricadas e de outros elementos pré-fabricados (paredes moldadas, etc)¹⁶ e no uso frequente de máquinas e processos mecânicos - utilização de escavadoras, de máquinas de remoção de terras, gruas, máquinas manuais especializadas para certas tarefas, etc.

Convém, ainda, realçar as diferenças existentes entre as duas grandes modalidades de subempreitada, aquela em que o sub-contratante fornece, ele próprio, materiais, equipamentos e mão-de-obra e uma outra, em que só o trabalho é subcontratado (existindo neste caso várias formas, sendo a mais frequente aquela em que o operário é recrutado por um sub-contratante, actuando normalmente por conta - própria), sendo a empresa contratante, a fornecedora dos materiais e dos equipamentos (podendo, também, alugá-lo a empresas fornecedoras).

A maioria das empresas que contactámos afirmaram que, geralmente, optam pela subcontratação de empresas fornecedoras de mão-de-obra ou pela subcontratação de operários qualificados que actuam por conta-própria, ou de pequenas empresas construtoras, para certas fases da obra (nomeadamente, estruturas, acabamentos e trabalhos especializados), sendo a empresa contratante responsável pela elaboração e aprovação dos projectos, pelo financiamento da obra e fiscalização, por alguns trabalhos intermédios, pelo fornecimento de materiais e máquinas e pela comercialização. Há, ainda, o caso de uma empresa que possui um corpo de operários que tem como função, não só, a orientação-chefia da obra, como ainda, a execução de alguns trabalhos, efectuando, também, obras de manutenção posterior, uma vez que os fogos produzidos se destinam ao arrendamento (os seus clientes são sobretudo emigrantes¹⁷), sendo aquela responsável pela gestão dos empreendimentos construídos

¹⁶ A tendência do sector, aliás, acompanhando a evolução vivida na UE, aponta para que no processo construtivo se intensifique o recurso à pré-fabricação.

¹⁷ Esta empresa possui ligações com uma empresa de promoção imobiliária em França.

(incluindo o arrendamento dos fogos, as formalidades inerentes ao contrato e o depósito das rendas nas contas do proprietário-emigrante¹⁸).

Existe, igualmente, um conjunto de empresas que entregam toda a obra de empreitada, sendo apenas responsáveis pela promoção - aquisição do terreno, elaboração dos projectos, financiamento, licenciamentos -, pelo seguro geral e fiscalização da obra e pela comercialização dos alojamentos.

Das entrevistas que efectuámos, constatamos que a natureza e dimensão das obras efectuadas dependem, bastante, da sua dimensão, da sua capacidade tecnológica, do tipo de organização da empresa e da circunstância de a promoção ser directa ou por encomenda (neste caso, as adjudicações são feitas, quer a empresas imobiliárias, quer a particulares, havendo também, o caso de uma empresa que foi responsável pelos projectos de duas cooperativas e por dois projectos da autarquia).

As duas maiores empresas que contactámos, actuam quer por promoção directa, quer por encomenda, reconhecendo, contudo, que esta última tem vindo a ganhar peso acrescido, nos últimos 20 anos.

O papel cada vez maior da subcontratação na construção civil, que não é exclusivo do caso português¹⁹, deve-se, ainda, à inflexão das políticas de gestão da mão-de-obra que ocorreu com a crise económica dos anos 70. Na verdade, foi uma estratégia resultante da exteriorização dos riscos e dos encargos, fomentando a segmentação do mercado de trabalho, o que contribuiu para minorar as pressões salariais e as margens de incerteza que as empresas, então, tiveram de defrontar.

Por outro lado, não devemos deixar de salientar que a subcontratação apresenta, também, algumas vantagens para os operários da construção e para as pequenas empresas, que actuam como subcontratadas, ao permitir, por exemplo, uma maior facilidade de fuga ao fisco, remunerações mais elevadas e uma maior autonomia no trabalho.

Todos os aspectos apontados contribuem para reforçar o casualismo nas relações laborais, pelo menos se atendermos à relação entre empresa contratante e a força de trabalho que se encontra dispersa pelas obras e estaleiros. Este facto permite, ainda, uma grande flexibilidade e mobilidade no recrutamento da mão-de-obra (e, consequentemente, na redução dos custos fixos e de recrutamento de mão-de-obra experiente), através da sua transferência de umas obras para as outras, conforme as

¹⁸ Esta estratégia de venda, a emigrantes, permite à empresa um mercado garantido, estável e com pouca concorrência.

¹⁹ Sendo, aliás, um fenómeno generalizado ao nível mundial e particularmente, Europeu, ver entre outros, os artigos da segunda parte da obra de CAMPAGNAC, Elizabeth (org.) - *Les Grands groupes de la construction: de nouveaux acteurs urbains?*. Paris: L' Harmattan, 1992, p.109-193.

fases do processo construtivo, ou o recrutamento de novo, sendo este, geralmente, controlado pelo responsável do estaleiro e baseado em critérios de conhecimento prévio sobre a habilidade e a experiência dos candidatos (emanando, com frequência, de redes de solidariedade familiar ou local)²⁰.

Quanto às características da mão-de-obra, o quadro 111 revela-nos uma presença significativa, quer de pessoal não qualificado e de praticantes e aprendizes, quer de profissionais qualificados, sendo o peso dos quadros pouco significativo, registando-se, contudo, um aumento do pessoal qualificado e um decréscimo dos não qualificados, enquanto que os valores dos quadros superiores, se mantém relativamente estável.

Relativamente às características da mão-de-obra segundo os níveis de instrução (quadro 112), verificam-se alterações significativas. Assim, de 1985 para 1991, denota-se uma melhoria do nível de instrução dos activos empregados na Construção Civil, aumentando a proporção dos que têm um nível de ensino primário, preparatório ou secundário e diminuindo o número de analfabetos. Quanto aos assalariados com níveis de escolarização mais elevados (cursos médios e superiores), o seu valor manteve-se relativamente estável.

Quadro 111 - Estrutura do emprego, por níveis de qualificação, na Construção Civil (1986, 1991, 1992 e 1993), em percentagem

Níveis de qualificação	1986	1991	1992	1993
Quadros Superiores	1,5	1,8	1,8	1,8
Quadros Médios	0,4	0,6	0,8	0,6
Encarregados, Contramestres e Chefes de Equipa	6,0	7,1	7,3	7,4
Prof. altamente qualificados	1,1	1,3	1,3	1,1
Prof. qualificados	46,6	49,9	50,2	51,4
Prof. semi-qualificados	3,6	4,1	3,8	3,7
Prof. não-qualificados	26,8	21,2	20,0	20,1
Praticantes e aprendizes	12,0	10,1	9,8	9,1
Nível desconhecido	2,1	4,3	5,0	4,8

Fonte: M.E.S.S. Quadros de Pessoal, adaptado de PINTO, José Madureira; QUEIRÓZ, Maria Cidália - *Qualificação Profissional e Desqualificação Social na Construção Civil*. Cadernos de Ciências Sociais, nº 15-16 (Janeiro de 1996), p.57.

²⁰ Refira-se, a este propósito, que as relações de subcontratação, segundo o que apurámos das entrevistas efectuadas, fazem-se muito com base neste conhecimento prévio e nas boas relações mantidas, em obras anteriores, entre a empresa contratante e as subcontratadas. Assim, as redes mantêm-se ao longo do tempo e de obra para obra, não havendo grandes mudanças relativamente às empresas ou aos operários especializados subcontratados.

Quadro 112- Distribuição segundo os níveis de instrução, dos assalariados do sector da Construção Civil (1985 a 1991), em percentagem

Níveis de instrução 1991	1985	1986	1987	1988	1989	1990	
Analfabetos	18,3	16,4	14,7	13,1	12,1	11,0	9,7
Ens. primário/preparat.	71,5	73,2	74,6	76,8	75,3	76,3	76,7
Ens. secundário/complem.	8,8	8,1	8,4	7,9	8,9	8,7	10,4
Curso médio/superior	2,0	2,1	2,4	1,9	2,3	2,2	2,0
N/ classificados	0,1	0,2	0,2	0,3	1,4	1,2	0,5

Fonte: M.E.S.S. Quadros de Pessoal, adaptado de PINTO, José Madureira; QUEIRÓZ, Maria Cidália - *Qualificação Profissional e Desqualificação Social na Construção Civil* . Cadernos de Ciências Sociais, nº 15-16 (Janeiro de 1996), p.63.

Refira-se, ainda, que paralelamente a esta melhoria dos perfis de instrução da população empregada na construção, verifica-se na década de oitenta, a criação de cursos de formação profissional, quer em algumas empresas, quer em centros especialmente criados para esse efeito (como por exemplo, o Centro de Formação Profissional da Indústria da Construção Civil e Obras Públicas do Norte criado pela AICCOPN), com apoio do Instituto do Emprego e Formação Profissional e com verbas do Fundo Social Europeu.

Contudo, verifica-se, uma fraca incidência destes cursos no ramo da construção civil, comparativamente àquilo que se observa noutros ramos de actividade económica²¹, situação que as associações patronais do sector, remetem para um conjunto de constrangimentos estruturais inerentes ao sector. Refira-se de entre estes, nomeadamente, a centralização dos cursos relativamente à dispersão dos estaleiros e obras, a dificuldade em conciliar os horários de trabalho com os dos cursos, a debilidade do tecido produtivo (predomínio das pequenas empresas em regime de subemprego) e a falta de motivação dos jovens relativamente às profissões da

²¹ Ver, a este propósito, os dados fornecidos pelo Ministério do Trabalho, em PINTO, José Madureira; QUEIRÓZ, Maria Cidália - *Qualificação Profissional e Desqualificação Social na Construção Civil* quadro 5, p. 64.

construção, devido, quer à natureza do trabalho, quer ao contexto de vida²², preferindo outros tipos de profissões, mais prestigiadas e menos duras²³.

Quanto aos assalariados mais velhos nota-se, também, uma desvalorização face à formação e à reciclagem profissional, situação que se associa ao facto de terem tido, frequentemente, percursos escolares marcados pelo insucesso. Para além do mais, tendem a valorizar sobretudo os saberes práticos, associados à urgência e resolução dos problemas profissionais do dia-a-dia (a aquisição do "saber-fazer") no interior dos estaleiros, valores adquiridos ao longo do seu percurso de ascensão profissional, em detrimento dos saberes teóricos²⁴, adquiridos no exterior.

Por parte de muitos empresários, particularmente nos casos dos empresários pouco escolarizados e dos de transição da condição de assalariado a patrão (situação muito frequente neste sector, dado o predomínio das empresas em nome individual²⁵),

²² Ver, a este propósito, LEMOS, Maria Manuela F. - *Estudo sobre o sector da Construção Civil e Obras Públicas do Norte*. Porto: CICCOPN, 1983.

²³ A este propósito, saliente-se que as campanhas publicitárias que têm sido feitas para promoção destes cursos, nomeadamente na televisão, têm procurado veicular uma "imagem virtual" das condições de trabalho deste sector, utilizando imagens de jovens com um ar jovial, com fatos-macacos e capacetes muito limpos, situação muito distante da imagem real que observamos na maioria dos estaleiros. Procuram desta forma, mostrar como a maior formação da mão-de-obra e consequente qualificação e segurança dos processos de trabalho, podem contribuir para um maior prestígio das profissões do sector, alterando a imagem negativa e de insegurança que tradicionalmente o envolve, nomeadamente, nas questões relativas aos sectores informais e à segurança do trabalho (particularmente o número elevado de acidentes de trabalho que afectam a construção civil).

²⁴ PINTO, José Madureira; QUEIRÓZ, Maria Cidália - *Qualificação Profissional e Desqualificação Social na Construção Civil*. ... p. 68 a 74. Estes autores referem, ainda, a grande discrepância que existe entre os títulos escolares e a hierarquia profissional, no sector da Construção Civil, salientando, nomeadamente, o facto de as alterações ocorridas nos anos 80, relativas ao prolongamento da escolarização dos jovens, terem contribuído para o facto de as hierarquias intermédias (encarregados, chefes de equipa e contramestres) possuírem perfis de escolarização inferiores aos dos seus subalternos (operários não qualificados, praticantes e aprendizes); (veja-se os dados apresentados nos quadros 8, 10, 11 e 12, p.71 a 74).

²⁵ Refira-se, ainda, que "a passagem de assalariado a trabalhador independente e, deste, a pequeno patrão em regime de subemprego, e vice-versa, são formas de mobilidade presentes em muitas das histórias de trabalhadores da Construção Civil", PINTO, José Madureira; QUEIRÓZ, Maria Cidália - *Flexibilização da Produção, Mobilidade da mão-de-obra e Processos Identitários na Construção Civil*, p.20. Esta situação, aliás, foi constatada no caso de duas empresas que contactámos, em que os actuais empresários, haviam, sido, anteriormente, operários por conta-própria.

a desvalorização da formação profissional obtida fora do estaleiro é uma realidade. A preferência vai para uma formação interna na obra, que é menos dispendiosa, permitindo, ainda, uma maior garantia quanto à integração bem sucedida no trabalho, sendo "esta perspectivada em termos de submissão aos padrões de hierarquização social estabelecidos [manifestando, ainda, os empresários] uma desconfiança em relação aos saberes escolares, considerados inúteis por não garantirem a destreza manual que o saber fazer impõe"²⁶.

A progressão na carreira profissional "depende, da submissão a padrões de aprendizagem que fazem tábua rasa dos saberes formais e privilegiam automatismos estritamente subordinados à lógica disciplinar do estaleiro"²⁷. Esta disciplina rígida, contrasta drasticamente com as aspirações existenciais difundidas, quer pela escola, quer até, por outros meios de difusão cultural, nomeadamente a televisão, o que faz com que, a construção civil seja encarada como um ponto de passagem e não como uma possibilidade de se construir uma carreira profissional de futuro²⁸.

A dispersão geográfica da produção, em grande parte dependente quer da variabilidade da procura e condições de acesso ao solo, quer da dimensão das empresas, já que as mais pequenas se movem num espaço relativamente reduzido, geralmente o concelho, enquanto que as maiores possuem uma área muito mais vasta, normalmente com obras espalhadas em várias regiões do país, ou até mesmo, no estrangeiro, contribui, também, para a forte mobilidade dos trabalhadores da construção civil.

Na verdade, para uma parte dos operários da construção civil a mobilidade geográfica, que atinge, por vezes, um carácter de nomadismo, é uma realidade, sobretudo no caso das empresas fornecedoras de mão-de-obra. A prática corrente das empresas é fazer deslocar os técnicos e os operários mais qualificados, contratando, na área próxima os operários não qualificados, seja directamente ou através da subcontratação de empresas fornecedoras.

²⁶ Idem, ib. p. 76.

²⁷ Idem, ib. p. 76.

²⁸ Recorrendo, mais uma vez, ao estudo de Joaquim Azevedo sobre as condições de inserção precoce dos Jovens no mercado de trabalho, verifica-se que, mesmo para os jovens que abandonaram precocemente o sistema de ensino, as aspirações profissionais apontam para outros sectores de actividade, com melhores condições de trabalho e com uma progressão de carreiras mais aliciante e mais fácil, nomeadamente as ligadas ao sector do comércio e dos serviços.

Efectivamente, verificámos que as empresas contactadas, apresentam um quadro de pessoal efectivo muito restrito²⁹, com excepção das duas maiores, ainda que estas tenham indicado, uma tendência para a redução do operariado a favor do pessoal técnico especializado (engenheiros, arquitectos, fiscais de obra, administrativos...). O pessoal menos qualificado é contratado a empresas fornecedoras ou directamente nos locais onde se encontram as obras, geralmente com contratos a prazo.

Tanto num caso, como no outro, verificamos uma grande pendularidade da mão-de-obra, particularmente no caso das empresas fornecedoras de mão-de-obra, havendo uma parte significativa do pessoal que tem de pernoitar fora de casa ou fazer trajectos bastante longos. Apesar de uma grande percentagem (cerca de 40%), residir, em concelhos exteriores ao Grande Porto, sobretudo Marco-de-Canaveses, Baião, Penafiel, Lousada e Felgueiras, havendo, mesmo, alguns exteriores ao distrito do Porto, o peso maior é o dos residentes nos concelhos do Grande Porto.

Quanto à dimensão dos projectos, verificamos uma relação quase directa entre a dimensão da empresa e a dimensão dos projectos. As empresas mais pequenas têm efectuado projectos de dimensão média em lotes de cerca de 300 a 500 m², correspondendo, geralmente, a um ou dois edifícios e estando estes quase concluídos e vendidos, iniciam a promoção de um novo projecto. Nestes casos, a área de actuação tem-se limitado ao concelho em que estão implantadas. Quanto às empresas de maior dimensão, estas têm efectuado projectos de envergadura superior, correspondendo a um conjunto de vários edifícios, incluindo mesmo alguns projectos mistos, de habitação e escritórios, possuindo um mercado a nível nacional, ainda que com alguma concentração na Região Norte.

²⁹ Correspondendo, geralmente, ao corpo técnico (que, na maioria dos casos inquiridos, correspondia aos sócios da empresa), a um ou dois administrativos e a alguns operários.

5.6. Dinâmicas recentes de investimento na habitação

Nesta fase do trabalho procuraremos identificar as mais recentes dinâmicas de investimento na habitação no território do Grande Porto, a partir da informação contida nas Estatísticas da Construção de Edifícios relativa às licenças de construção de habitação, entre 1992 e 1997, disponibilizadas pelo INE¹.

Esta informação permite-nos detectar quais os espaços em que esse investimento vem sendo mais forte, quais as alterações mais significativas do parque edificado e quais os agentes responsáveis por essas mudanças.

Um primeiro ponto a reter prende-se com a natureza da informação, a qual compreende apenas as obras que carecem de licença municipal, não estando, portanto, incluída a promoção pública que, como já salientámos acima, com a implementação do PER, permitirá a construção de 3 813 alojamentos no Grande Porto (alguns já concluídos e outros em fase de construção), nem a promoção ilegal, a qual, contudo, tem vindo a diminuir substancialmente, devido a um conjunto de factores já referidos anteriormente. Apesar destas limitações, os dados utilizados contemplam a maior parte do investimento que é feito na habitação, ou seja, o realizado pelo mercado privado.

Um segundo aspecto a ter em conta é que estamos a analisar as licenças emitidas pelas autarquias e não os alojamentos efectivamente construídos, tratando-se, portanto, de construções potenciais, umas já concretizadas, outras em fase de concretização e outras, ainda, no domínio das intenções, dado o grande desfasamento temporal entre as datas dos licenciamentos e a respectiva finalização da construção. Pensamos, contudo, que esta informação é relevante, para termos uma imagem dos espaços onde a pressão construtiva vem sendo mais forte.

Finalmente, outro conjunto de limitações relativas aos dados das licenças de construção, é o facto de não ser possível analisar outras dimensões fundamentais do mercado habitacional, nomeadamente, as formas de ocupação dos alojamentos, a mobilidade habitacional das famílias, os custos e as formas de financiamento e os processos de degradação, abandono e demolição dos edifícios habitacionais.

Os dados do quadro 113 mostra-nos o significativo investimento habitacional no Grande Porto, salientando-se, particularmente, o investimento feito em construção nova (11 427 licenças e 58 804 alojamentos), correspondendo a 90% do total de licenças emitidas pelas autarquias para habitação, sendo o investimento feito no parque

¹ Além desta informação utilizámos, ainda, alguns dados fornecidos por um conjunto de estudos efectuados pelo INE, no âmbito do Projecto Habitação, por iniciativa da Secretaria de Estado da Habitação e Comunicações.

habitacional preexistente (ampliações, transformações e restauro) muito menor, correspondendo apenas a 1 266 licenças emitidas.

No que toca à distribuição espacial do número de alojamentos novos licenciados, ele é maior nos concelhos de Vila Nova de Gaia, Maia e Gondomar, evidenciando uma forte dinâmica construtiva destes concelhos, situação a que não será estranha, quer a maior disponibilidade e menor preço dos terrenos para a construção, quer a melhoria das acessibilidades nestes concelhos, com a construção de novas vias de comunicação, nomeadamente, os novos Itinerários Principais e Complementares.

Quadro 113 - Licenças concedidas para construção, ampliação, transformação e restauração de habitação (1992-1997)

Concelho	Construções Novas				Ampli., Transfor. e Restaur.	
	Fogos	%	Licenças	%	Licenças	%
Gondomar	10 277	17,4	2 777	24,3	231	18,2
Maia	10 435	17,7	1 941	16,9	144	11,3
Matosinhos	8 254	14,0	1 435	12,5	126	9,9
Porto	7 441	12,4	703	6,2	240	18,9
Valongo	4 556	7,7	1 208	10,5	216	17,1
V. N. de Gaia	17 841	30,3	3 363	29,4	309	24,4
Grande Porto	58 804	100	11 427	100	1 266	100

Fonte: INE, Estatísticas da Construção de Edifícios

Para termos uma ideia da dinâmica de crescimento do parque habitacional dos vários concelhos, avaliámos, por um lado, o contributo potencial dos seis anos em análise para o crescimento do parque habitacional recenseado em 1991, o que nos permitiu identificar os concelhos em maior crescimento e, por outro lado, para detectarmos as mudanças recentes de aceleração ou atenuação do aumento do parque habitacional, comparamos o número de alojamentos licenciados entre 1992 e 1997 com o crescimento do parque habitacional ocorrido nos anos 80 (saldo de alojamentos recenseados entre 1981 e 1991) (quadro 114).

Uma primeira conclusão a tirar dos dados contidos no quadro 114 é o forte dinamismo construtivo dos concelhos da Maia (com uma taxa de crescimento de 34,6%), Gondomar (22,3%), Vila Nova de Gaia (20,3%) e Valongo (19,6%), enquanto que o Porto é o concelho menos dinâmico (com uma taxa de crescimento de 6,6%).

Comparando este valor da construção potencial com o aumento do parque na década de 80, continua-se a constatar o dinamismo da construção, já que os mais de 58 000 novos alojamentos licenciados, no período 1992/97, correspondem a 78% do saldo habitacional entre 1981 e 1991. Mais uma vez, a Maia destaca-se como o concelho com maior dinâmica construtiva, seguindo-se-lhe, Gondomar, Valongo e Vila Nova de Gaia. Os concelhos de Matosinhos e Porto demonstram uma dinâmica mais atenuada.

Quadro 114 - Intensidade dos processos construtivos

Concelhos	Fogos em 1991 (1)	Fogos lic. 1992-97 (2)	Saldo 1981-91 (3)	%	Taxa de Cresc. (2)/(1) %	Saldo Fogos Lic. (2)/(3) %
Gondomar	46 306	10 277	10 755	30,3	22,3	95,5
Maia	30 103	10 435	7 797	35,0	34,6	133,8
Matosinhos	52 237	8 254	13 934	36,4	15,8	59,2
Porto	112 405	7 441	13 989	14,2	6,6	53,2
Valongo	23 233	4 556	5 640	32,1	19,6	80,3
V. N. de Gaia	87 728	17 841	23 163	35,9	20,3	77,0
Grande Porto	352 012	58 804	75 278	27,2	16,7	78,1

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e Habitação, 1981 e 1991 e Estatísticas da Construção de Edifícios, 1992 a 1997

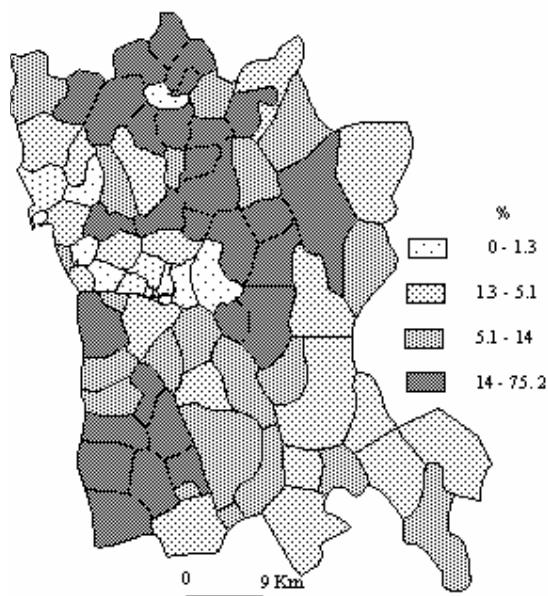
Considerando o estudo efectuado por Duarte Rodrigues² para os anos de 1994 a 1998, mais uma vez se comprova o dinamismo construtivo do Grande Porto, salientando-se como concelhos de maior dinamismo, a Maia (com uma taxa de crescimento do número de fogos entre 1991 e 1994/98 de 39, 5%), Gondomar (com 24,8%), Vila Nova de Gaia (com 22,7%), Valongo (com 22,5%) e Matosinhos (com 17,7%). O Porto é o concelho menos dinâmico, com uma taxa de 5,1%, situação que, mais uma vez, vem comprovar a descentralização da habitação a partir deste centro em favor dos concelhos envolventes, tal como já tínhamos constatado para as décadas anteriores.

Segundo este mesmo autor, quatro das freguesias mais dinâmicas localizam-se no concelho da Maia - Vermoim - com uma taxa de 75,3%, Sta Maria de Avioso - com 66,7%, Maia - com 55,2% e Águas Santas - com 51,9%, as duas últimas apenas suplantadas pela freguesia de Canelas, do concelho de Vila Nova de Gaia, com uma taxa de 58,8%. Quanto às freguesias menos dinâmicas, todas elas se situam no concelho do Porto, destacando-se, sobretudo, as mais centrais, caso de S. Nicolau (com uma taxa de 0,2 %), Vitória (com 0,8%), Miragaia (com 1,03%) e a Sé (com 1,04%), o que comprova, mais uma vez, a perda de residência da cidade, particularmente do seu núcleo central, a favor das freguesias mais periféricas, imagem, aliás, já constatada anteriormente pela análise dos dados relativos às décadas de 70 e 80.

Esta tendência da descentralização da residência a partir da cidade do Porto pode, ainda, ser comprovada pela fig.62, distinguindo-se três coroas com níveis de dinamismo diferenciados. Uma primeira coroa formada pelas freguesias da cidade do

² RODRIGUES, Duarte - *Pressão Construtiva na Área Metropolitana do Porto. Estatísticas & Estudos Regionais*, nº 19 (Jan/Abr. 1999), p.31 a 40 (Estudo incluído no Projecto Habitação, do INE e S.E.H.C.), com o título *Pressão Construtiva nas Áreas Metropolitanas e Concelhos com Cidades Médias*)

Porto, com um fraco dinamismo, exceptuando-se a freguesia de Nevogilde, com uma taxa ligeiramente superior às restantes freguesias. Uma segunda coroa, envolvendo a cidade do Porto, com um forte dinamismo, formada pela maioria das freguesias do concelho da Maia e Vila Nova de Gaia e, ainda, as freguesias da Sra. da Hora e S. Mamede, do concelho de Matosinhos, as freguesias de Rio Tinto, Baguim do Monte, Valbom, S. Cosme e Fânzeres, do concelho de Gondomar e a freguesia de Valongo. Uma terceira coroa, exterior à anterior, constituída pelas freguesias mais periféricas dos concelhos de Gondomar, Valongo e Vila Nova de Gaia mas, mesmo assim, com taxas de crescimento superiores às das freguesias da cidade do Porto.



Fonte: Adaptado de RODRIGUES, Duarte - *Pressão Construtiva na Área Metropolitana do Porto*. *Estatísticas & Estudos Regionais*. fig. 2, p. 37

Fig. 62 - Taxa de crescimento do nº de fogos 1991/1994/98

Esta imagem, evidencia, por um lado, uma lógica de crescimento espacial contínuo, ao longo de um anel que circunda a cidade do Porto e, por outro lado, patenteia, igualmente, o dinamismo de alguns centros urbanos, como é o caso da expansão de Gaia para sudoeste (eixo Vilar do Paraíso-Canelas), de Gondomar, de Valongo e da Maia.

Esta imagem territorial das dinâmicas em curso é, aliás, muito semelhante à da década de 80 (ver supra fig.37), acentuando-se, assim, a tendência de concentração da habitação nas freguesias periféricas ao Porto segundo alguns eixos privilegiados,

nomeadamente, o reforço do eixo em Vila Nova de Gaia entre a A1 - IC1 e, na Maia, do eixo entre a N14 e a A3.

No que respeita às características dos novos alojamentos licenciados, o quadro 115 apresenta valores médios concelhios para o período de tempo em análise. No que se refere ao modelo construtivo, este é constituído por edifícios plurifamiliares, com um número médio de 6 alojamentos por edifício e com 3,4 pavimentos. O Porto é o concelho que apresenta os valores máximos no que respeita aos dois indicadores, seguido pelos concelhos de Matosinhos, Vila Nova de Gaia e Maia, sendo os concelhos de Valongo e Gondomar, os que possuem os valores mais baixos.

Quanto à superfície habitável do fogo, mais uma vez o Porto apresenta os valores mais elevados, (apesar de apresentar o valor mais baixo de divisões por fogo), seguidos pelos concelhos de Gondomar, Matosinhos e Vila Nova de Gaia, apresentando os concelhos da Maia e de Valongo, os valores mais baixos. Relativamente à superfície habitável por divisão, destacam-se o Porto, Matosinhos e Vila Nova de Gaia.

Quadro 115 - Algumas características da construção habitacional nova
(1992 a 1997)

Concelhos	Fogos por lic.	Pav. por lic.	Div. por fogo	Sup. habitável (em m ²)	
				por fogo	por divisão
Gondomar	4,13	3,10	4,77	79,70	15,50
Maia	5,48	3,30	4,62	71,43	15,48
Matosinhos	6,18	3,45	4,55	75,27	16,57
Porto	11,55	4,67	4,47	80,17	18,03
Valongo	3,48	2,80	4,63	72,22	15,48
V. N. de Gaia	5,65	3,13	4,57	73,53	16,10
Grande Porto	6,08	3,41	4,60	75,39	16,19

Fonte: INE, Estatísticas da Construção de Edifícios

Concluindo, podemos afirmar que o parque habitacional se caracteriza por edifícios mais altos ocupando mais espaço, ainda que se notem algumas diferenças: um primeiro conjunto de concelhos, caracterizados pela maior dimensão das intervenções e por maiores superfícies habitáveis, dos quais se destaca o Porto, mas englobando, também, Matosinhos, Vila Nova de Gaia e Maia e um segundo conjunto, constituído por Gondomar e Valongo, com valores mais baixos. Esta diferenciação tem um significado importante, pois aponta, quer para uma diferenciação espacial e até social dos mercados, quer para diferenças do mercado fundiário, nomeadamente o preço do solo.

Quanto à tipologia dos alojamentos, verifica-se uma diminuição do número de divisões por fogo, uma vez que, enquanto em 1992, temos um valor médio de 4,8

divisões por fogo, em 1997, esse valor baixa para 4,3, situação aliás comum a todos os concelhos.

A análise do comportamento de algumas destas variáveis ao nível das freguesias, a partir dos dados apresentados por Paulo Conceição³, permite-nos constatar alguns contrastes espaciais significativos no interior dos vários concelhos.

Através das figs. 63, 64 e 65 é possível salientar o contraste existente entre as freguesias que compõem o espaço que podemos designar como a "aglomeração central" (freguesias do concelho do Porto e as freguesias dos concelhos periféricos mais próximas daquele) e as freguesias mais interiores dos concelhos envolventes ao Porto. As primeiras caracterizam-se por edifícios mais altos, com maior número de alojamentos por edifício e menor número de divisões por alojamento, sendo portanto, a intensidade do uso do solo mais intensa. As segundas, identificam-se por um menor número de alojamentos e de pavimentos por edifício e alojamentos com maior número de divisões.

Esta imagem permite-nos, não só, salientar uma diferenciação espacial do modelo habitacional, como ainda, dos próprios promotores. O modelo *edifícios mais altos e com maior número de alojamentos*, encontra-se associado à promoção feita pelas empresas, enquanto que o modelo *uni ou bifamiliar* é mais comum no investimento feito pelos particulares, tendo maior significado nas freguesias mais periféricas de Gondomar, Valongo e Vila Nova de Gaia, onde as formas de autopromoção da habitação ainda têm um peso significativo.

Na verdade, analisando os agentes que investem na promoção habitacional, verifica-se que são as empresas de construção as principais responsáveis por esse investimento em todos os concelhos (fig. 66), seguindo-se-lhe os particulares e as cooperativas. A construção promovida pelos particulares é, ainda, bastante significativa, sobretudo nos concelhos de Valongo, Gondomar e Vila Nova de Gaia. Quanto às cooperativas, o seu peso é maior no Porto, Matosinhos e Maia, situação, aliás, já salientada anteriormente, quando analisámos o papel das cooperativas no mercado habitacional.

Comparando estes valores com o dos fogos concluídos durante a década de 80 (fig. 67), podemos tirar algumas conclusões importantes relativamente à tendência de evolução dos agentes de promoção e, até mesmo, dos modelos habitacionais.

Um primeiro aspecto a salientar é a diminuição da promoção realizada pelos particulares e, conseqüentemente, das formas de auto promoção/construção habitacional que lhe estão geralmente associadas, correspondendo, essencialmente, ao

³ CONCEIÇÃO, Paulo - *O Licenciamento da Habitação na Área Metropolitana do Porto (1994-97)*. *Estatísticas & Estudos Regionais*, n° 19 (Jan/Abr. 1999), p. 15-30.

modelo moradia, aumentando o peso das empresas de construção e dos modelos habitacionais baseados em mais alojamentos e pavimentos por edifícios - os edifícios plurifamiliares.

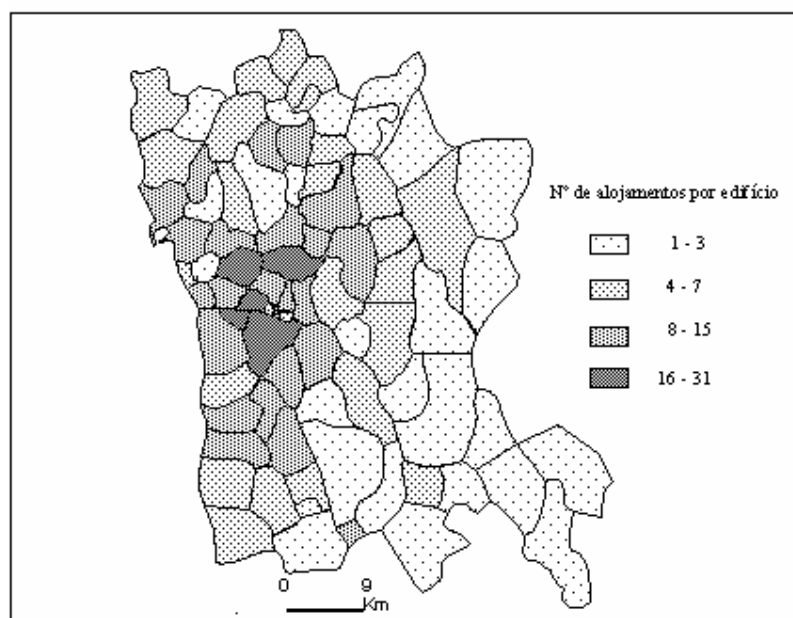
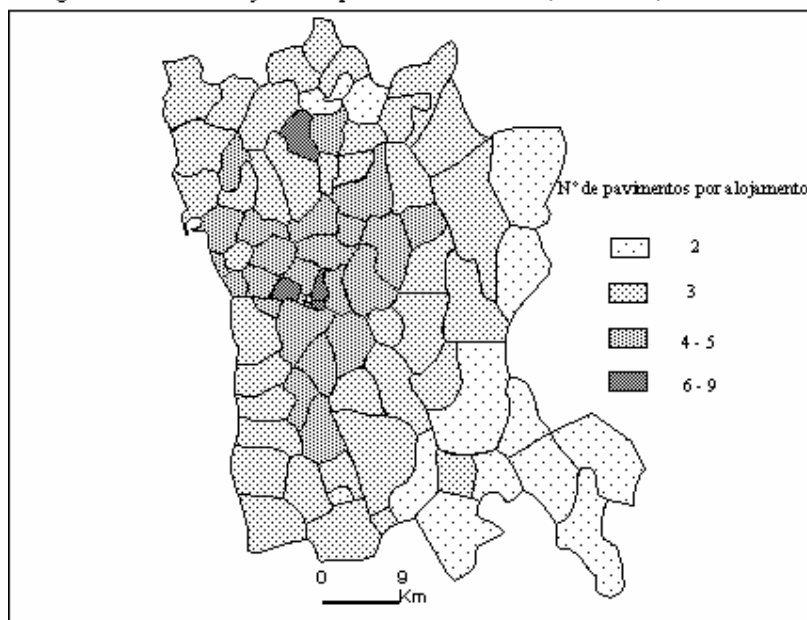
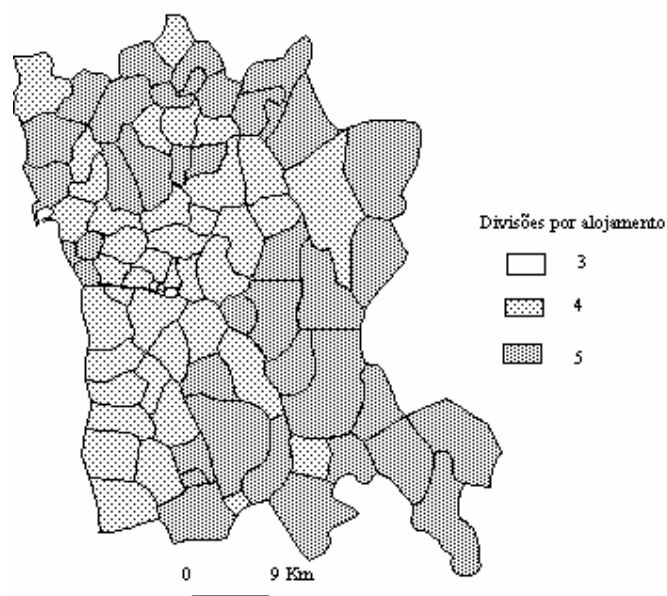


Fig. 63 - Número de alojamentos por edifício licenciado (1994 - 1997)



FONTE: Adaptado de CONCEIÇÃO, Paulo - *O Licenciamento da habitação na Área Metropolitana do Porto (1994-97)*. *Estatísticas e Estudos Regionais*. Porto: INE, n.º 19, Jan/Ab., 1999, p.30.

Fig. 64 - Número de pavimentos por edifícios licenciados (1994 - 1997)

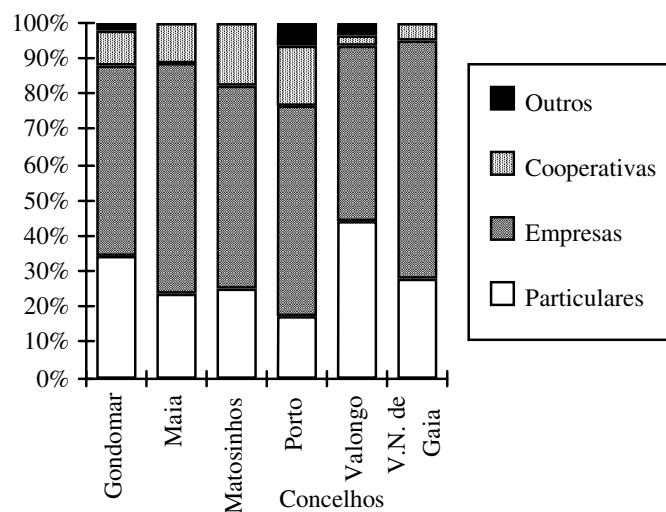


Fonte: Adaptado de CONCEIÇÃO, Paulo - *O Licenciamento da habitação na Área Metropolitana do Porto (1994-97)*. *Estatísticas & Estudos Regionais*, nº 19 (Jan/Abr. 1999), p.30.

Fig. 65 - Número de divisões por alojamentos (1994-1997)

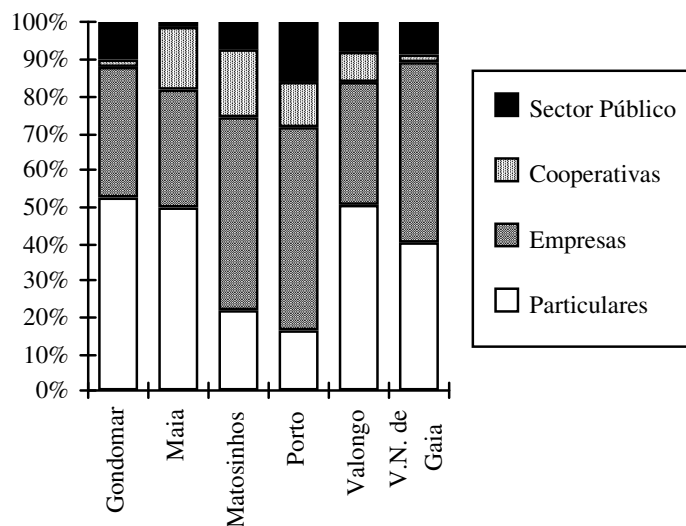
No que respeita, às cooperativas, verifica-se uma relativa oscilação deste mercado, decorrente, como já salientamos acima, dos apoios que têm sido canalizados para esta forma de provisão habitacional. Verifica-se, contudo, que o papel do sector cooperativo na promoção habitacional aumenta em Gondomar, Porto e Vila Nova de Gaia, mantendo-se mais ou menos estável em Matosinhos e sofrendo ligeiros decréscimos na Maia e Valongo.

Concluindo, a tendência geral é a de um aumento contínuo no número das empresas de construção, enquanto o papel dos particulares se mantém mais ou menos estável, as cooperativas que detiveram uma forte concentração do número de licenças concedidas nos anos de 1995 e 1996, apresentam uma relativa oscilação, situação que poderá indiciar alguns limites ao crescimento desta forma de promoção, nomeadamente no que respeita ao acesso ao solo e aos apoios concedidos pelo Estado.



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação

Fig. 66 - Fogos novos licenciados, segundo a entidade investidora (1992-1997)



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação

Fig. 67 - Fogos concluídos segundo a entidade investidora (1981-1991)

5.7. Conclusão

No que se refere à situação habitacional do Grande Porto, a análise efectuada permite-nos concluir que, nos anos 80, se manifesta uma capacidade de investimento habitacional significativa, com um forte crescimento do parque habitacional, superando este, o aumento do número de famílias. Esta situação decorre, quer do maior crescimento dos alojamentos vagos e de uso sazonal, quer do aumento da construção em altura, que surge em desfavor da habitação unifamiliar, embora esta seja predominante nos concelhos periféricos do Grande Porto.

No que diz respeito às condições habitacionais das famílias, verifica-se uma melhoria substancial, quer relativamente ao acesso aos alojamentos e sua propriedade (aumentando as famílias proprietárias e diminuindo as situações de partilha do alojamento), quer quanto à qualidade dos alojamentos, sobretudo em termos de infra-estruturas básicas, dimensão dos alojamentos, idade do parque e instalações sanitárias.

Ainda se evidenciam, contudo, algumas situações de carência, nomeadamente as decorrentes do aumento das situações de superlotação dos alojamentos, do número significativo de alojamentos não clássicos e de uma parte significativa do parque com idade avançada, necessitando, por isso, de obras urgentes de reabilitação.

O número significativo de fogos sobreocupados e o aumento dos subocupados, entre 1981 e 1991, são claros indicadores de uma diminuta mobilidade habitacional, situação decorrente, quer do prolongado congelamento das rendas, quer do aumento da propriedade dos alojamentos e dos seus preços.

Relativamente ao regime de propriedade dos fogos, verifica-se uma drástica redução dos alojamentos arrendados, sobretudo no Porto, aumentando, significativamente, o número de alojamentos propriedade do ocupante e, dentro destes, o peso crescente dos onerados com encargos.

Quanto aos alojamentos em que o ocupante não é proprietário, verifica-se um aumento dos que são propriedade do Estado e das cooperativas, concentrando-se estes, sobretudo, nos concelhos do Porto e Matosinhos, salientando-se, ainda, o baixo nível das rendas praticadas.

Importa, ainda, realçar a nitidez do desenho espacial destas tendências, nomeadamente: a descentralização do investimento habitacional e da população, privilegiando alguns eixos - Matosinhos - Maia - Valongo e faixa litoral de Gaia, paralelamente à inércia de investimentos no centro do Porto, que perde população e alojamentos; a importância significativa da habitação unifamiliar associada à auto-construção para ocupação pelo próprio, particularmente nas freguesias mais periféricas e onde a rede de infra-estruturas é mais deficiente; o aumento do número de

alojamentos próprios e, sobretudo, dos onerados com encargos, quer no Porto, quer em alguns concelhos periféricos, nomeadamente Maia e Matosinhos.

Quanto à relação entre a posse do alojamento e as características socioprofissionais dos responsáveis das famílias, o acesso à propriedade do alojamento é menor no caso dos operários e dos trabalhadores não qualificados, sendo maior para os quadros e os trabalhadores dos serviços, nomeadamente em termos de crédito (maior incidência dos alojamentos com encargos por compra para estes grupos profissionais). Verifica-se, ainda, no caso do parque propriedade do Estado, uma forte concentração dos indivíduos sem actividade económica e dos operários.

No que respeita ao contexto socio-demográfico, registe-se a descentralização da população a partir da cidade do Porto, perdendo, esta cidade a favor dos concelhos periféricos. Esta situação é comprovada pelas transferências de residência, entre 1985 e 1991, saindo do Porto 20 868 indivíduos, particularmente os grupos profissionais com qualificação intermédias, em direcção aos restantes concelhos do Grande Porto, sobretudo para os concelhos de Matosinhos e V. N. de Gaia.

No conjunto do Grande Porto assiste-se a uma diminuição dos efectivos mais jovens e a um aumento dos mais idosos, aumentando, significativamente, o grupo dos 25 aos 64 anos. O Porto apresenta um tecido social mais desequilibrado, com um duplo-envelhecimento, concentrando num número restrito de freguesias (sobretudo, as centrais e pericentrais) os índices mais altos de população com mais de 65 anos (taxas de envelhecimento entre os 20.8% e os 14.8%). Os concelhos periféricos apresentam menor proporção de idosos e um maior equilíbrio na distribuição espacial dos estratos mais jovens e dos mais idosos, com tecidos sociais mais equilibrados e menos descontínuos, criando uma situação importante ao nível do apoio intergeracional.

Relativamente às deslocações casa - trabalho, o Porto apresenta uma forte capacidade de fixação dos activos nele residentes, constituindo, ainda, o principal destino das deslocações casa-trabalho no interior do Grande Porto. Os concelhos periféricos apresentam uma significativa fixação dos seus activos residentes, situação que faz realçar a relativa proximidade entre as áreas residenciais e as de emprego.

Assim, se por um lado, o Porto perde população residente e alojamentos, é ainda para este concelho que grande parte da população activa do Grande Porto tem de se deslocar diariamente.

Quanto à distribuição espacial dos grupos socioprofissionais, verifica-se uma segmentação social no interior do Grande Porto, concentrando a cidade os grupos mais qualificados (dos serviços e do comércio, sobretudo), enquanto que nos concelhos periféricos residem os grupos associados à indústria transformadora e aos transportes. No entanto, a recente descentralização residencial, particularmente dos activos do sector

terciário, parece envolver diversos estratos sociais, incluindo os mais qualificados, situação que aponta para uma alteração da referida diferenciação socio-espacial.

A análise dos diferentes agentes de provisão da habitação, permitiu-nos reter alguns aspectos relevantes, nomeadamente, que a cada um deles correspondem diferentes problemáticas em termos de organização do processo de construção e do seu desenvolvimento, daí, apresentarem características distintas entre si. No entanto, estão longe de serem categorias homogêneas quanto às características físicas do edificado, sua localização e custo, envolvendo estratégias diferenciadas, nomeadamente: nos processos de aquisição do solo; na mobilização dos recursos financeiros e riscos deles decorrentes; no estilo e desenvolvimento dos projectos; na maior ou menor possibilidade de intervenção no projecto por parte dos consumidores e na gestão posterior do espaço habitacional e sua envolvente.

Concluimos, igualmente, uma diminuição na construção para arrendamento, um aumento da promoção para venda e do sector apoiado pelo Estado, particularmente o cooperativo e os CDH.

Esta tendência da oferta ocorre paralelamente a uma reestruturação da promoção habitacional com a significativa diminuição dos promotores individuais, que eram os principais responsáveis pela oferta para arrendamento e para ocupação própria, aumentando o papel das empresas cuja produção se destina, fundamentalmente, à venda (facilitada pelo aumento do crédito). Estas últimas reforçam, também, a sua presença no mercado apoiado, quer directamente, através dos CDH (saliente-se que as Câmaras na aplicação do PER, têm privilegiado esta forma de contratualização), quer indirectamente, através da promoção cooperativa (sendo estas apenas promotoras, têm que recorrer às empresas para a concretização da produção).

Esta reestruturação contribuiu, ainda, para alterações significativas dos modelos de construção, aumentando as formas de maior escala - as médias e grandes urbanizações - em desfavor das formas individuais de pequena escala.

A política de habitação, particularmente desde 1976, foi o factor fundamental desta mutação devido, quer ao congelamento prolongado das rendas, quer à expansão e melhoria das condições do crédito à aquisição de habitação própria (particularmente, com a criação do crédito bonificado). Este facto, associado à melhoria gradual do poder de compra de certas camadas da população, conduziu à predominância do mercado de habitação para venda servindo, ainda, de veículo fundamental ao aumento das empresas neste mercado, tornando-o cada vez mais dependente das condições de acesso ao crédito por parte dos consumidores.

Quanto à habitação social, constatamos que esta tem sido muito irregular e fortemente influenciada pelas condicionantes macroeconómicas, existindo mesmo, no caso concreto do Grande Porto, um certo grau de heterogeneidade de práticas e de graus

de envolvimento dos municípios. A tendência geral, no entanto, tem sido a da progressiva parceria com a iniciativa privada, a par do maior ou menor apoio às cooperativas, sendo a produção destinada, essencialmente, à erradicação das carências quantitativas existentes, através de novas construções, investindo-se muito pouco na reabilitação do parque existente.

Os modelos produzidos, a sua localização e o tipo de populações a que se destinam, têm favorecido uma segregação social marcada, que tem sido responsável pelo estigma que recai sobre a habitação social e pela situação de degradação física e social dos bairros. Os municípios têm procurado alterar esta imagem, implementando alguns novos modelos habitacionais de iniciativa municipal, menos massificados e com escalas mais humanas. As medidas passam pelo apoio a outros agentes, nomeadamente, as cooperativas e a autopromoção, que permitem uma maior flexibilização e participação dos utentes nos projectos e na sua gestão, ou ainda, promovendo obras de recuperação dos bairros mais antigos, procurando envolver as populações no processo de gestão dos bairros, sobretudo no que respeita à manutenção dos espaços exteriores comuns e ao acompanhamento dos realojamentos.

Algumas destas questões serão abordadas no capítulo seguinte, quando analisarmos a qualidade habitacional de alguns destes bairros.

A tendência de evolução, dos anos 90, do mercado habitacional do Grande Porto, revela a continuidade do dinamismo de investimento habitacional já verificado ao longo das décadas anteriores, marcado pela construção de novos edifícios, mais altos, com um maior número de alojamentos e fortemente concentrado num anel que circunda o Porto, dando uma imagem de crescimento intenso e espacialmente contínuo.

Saliente-se ainda, o contraste espacial entre o núcleo central do Grande Porto e o restante território, relativamente às características dos edifícios e alojamentos, situação que indicia, também, uma diferenciação entre os agentes de produção. Quanto a estes, verifica-se um nítido predomínio e maior crescimento das empresas, embora o peso assumido pelos particulares esteja longe de ser residual.

TERCEIRA PARTE

**A QUALIDADE HABITACIONAL NO GRANDE PORTO NO CONTEXTO DA
QUALIDADE DO AMBIENTE URBANO**

CAPÍTULO VI

ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA QUALIDADE HABITACIONAL

6.1 - Introdução

Neste capítulo pretende-se analisar e avaliar a qualidade da habitação, perspectivando-se esta, não só, em termos da sua qualidade construtiva e de conforto interior, mas fundamentalmente, em termos das condições de conforto e qualidade da sua vizinhança próxima e alargada, salientando-se, os aspectos ligados ao espaço público, que são fundamentais para a satisfação residencial e para a qualidade de vida das populações de alguns bairros de habitação de custos controlados, a partir de um conjunto de parâmetros que consideramos pertinentes para essa avaliação.

Esses parâmetros resultam da reflexão feita sobre os estudos que têm sido desenvolvidos no domínio da avaliação da qualidade habitacional e da qualidade de vida urbana, bem como, sobre os estudos relativos à questão da satisfação residencial em bairros de realojamento¹, alguns já anteriormente referidos no capítulo III, salientando-se, particularmente os desenvolvidos pelo LNEC².

¹ Principalmente os estudos desenvolvidos pelo Centro de Estudos Territoriais do ISCTE e pelo núcleo de Ecologia Social do LNEC.

² Para além dos trabalhos referidos no capítulo III, foram-nos também muito úteis para a selecção e sistematização dos parâmetros de avaliação qualitativa, os seguintes trabalhos: ARAÚJO, Ilídio Alves de - *Problemas da Paisagem Urbana*. Lisboa: M.O.P., Direcção Geral dos Serviços de Urbanização, Centro de Estudos de Urbanismo, 1961, que apresenta uma reflexão sobre a importância da vegetação nos centros urbanos, particularmente nas áreas residenciais e nos espaços públicos recreativos; COELHO, António Baptista; CABRITA, António Reis - *Estudos sobre espaços exteriores em novas áreas residenciais - Elementos e factores que estruturam uma nova área residencial*. Lisboa: LNEC, Documento-Base 1, 1999; Idem - *Estudos sobre espaços exteriores em novas áreas residenciais - Os espaços exteriores de uma nova área residencial e o comportamento humano*. Lisboa: LNEC, Documento-Base 2, 1985; Idem - *Estudos sobre espaços exteriores em novas áreas residenciais - Necessidades humanas e exigências funcionais dos espaços exteriores de uma área residencial*. Lisboa: LNEC, Documento-Base 3, 1985; Idem - *Estudos sobre espaços exteriores em novas áreas residenciais - Qualificação de espaços exteriores de uma nova área residencial*. Lisboa: LNEC, Documento-Base 4,

O interesse e preocupação crescentes, manifestados internacionalmente, pela problemática da qualidade de vida urbana e, concretamente, pela cidade sustentável³, tem contribuído para o desenvolvimento de sistemas de medição dos parâmetros da qualidade do ambiente urbano, havendo já alguns estudos de avaliação da qualidade de vida das cidades, que têm em consideração um conjunto de dimensões ou domínios de avaliação, dessa qualidade, como por exemplo:

- o custo de vida, transportes (acessibilidade), emprego, ensino, clima, artes, cuidados de saúde e lazer⁴;

- o crime violento e não violento, cuidados de saúde, níveis de poluição, custo de vida, comércio, harmonia racial, acesso a lugares de qualidade cénica paisagística, custo da habitação própria, ensino, emprego, nível salarial, desemprego, clima, instalações desportivas, tempo de deslocação para o trabalho, equipamentos de lazer, qualidade da habitação social, acesso à habitação social e custo da habitação arrendada⁵.

Em Portugal, o recente estudo realizado por uma equipa coordenada por José Mendes, em que foi avaliada a qualidade de vida das capitais de distrito⁶, considerou nove dimensões: o clima, o comércio e serviços, a criminalidade, o desemprego, a habitação (sendo considerados dois indicadores - o custo de aquisição por m² de área útil e o custo de arrendamento por m² de área útil), a mobilidade, o património, o poder de compra e a poluição.

Neste estudo, chega-se à conclusão que "a cidade ideal para viver em Portugal seria aquela que combina o melhor de cada dimensão da qualidade de vida. Teria necessariamente o ar puro da Guarda, a habitação económica de Bragança, o emprego de

1986; Idem - *Espaços exteriores em novas áreas residenciais*. Lisboa: LNEC, Informação Técnica Arquitectura ITA 3, 1999.

³ Veja-se, o que referimos a este propósito no cap. III.

⁴ SAVAGEAU, D.; LOFTUS, G. - *Places Rated Almanac. Your guide to finding the best places to live in North America*. New York: Macmillan, 1997. Estudo que compara e ordena 351 áreas metropolitanas dos Estados Unidos e do Canadá.

⁵ Estudo efectuado pelo grupo de investigação em qualidade de vida da Universidade de Glasgow, em que foram comparadas as 38 maiores cidades britânicas - FINDLAY, A.; MORRIS, A.; ROGERSON, R. - *Where to live in Britain in 1988: Quality of Live in British Cities*. *Cities*, Vol. 5, nº 3 (1988), p. 268-276.

⁶ MENDES, José - *Onde Viver em Portugal - Uma Análise da Qualidade de Vida nas Capitais de Distrito*. Coimbra: Ordem dos Engenheiros - Região Centro, 1999.

Leiria, a segurança de Castelo Branco, o comércio, os serviços, o poder de compra de Lisboa, a mobilidade e centralidade de Coimbra e o clima de Faro, Lisboa e Setúbal "7.

No que toca à habitação, tendo em conta os indicadores considerados no estudo, a habitação mais económica encontra-se em Bragança e a mais cara em Lisboa, ocupando o Porto a 17ª posição no *ranking* das 18 capitais distritais.

Relativamente ao peso que os portugueses atribuem a cada uma das dimensões avaliadas⁸, verifica-se que as mais valorizadas são: poluição, habitação, desemprego, criminalidade, comércio e serviços, sendo as menos valorizadas a mobilidade, o poder de compra, o património e o clima. A aplicação deste sistema de pesos resultou num *ranking* final em que Lisboa ocupa a primeira posição, o Porto a 12ª e Portalegre a 18ª⁹.

Este estudo, no seu capítulo final, apresenta uma metodologia para a avaliação individual pelo leitor, da qualidade das cidades, aliás na linha de uma proposta semelhante, mas aplicada ao caso concreto da habitação, apresentada no Guia do Comprador de Habitação¹⁰.

Atendendo ao carácter multidimensional da qualidade de vida e, no nosso caso concreto, da qualidade da habitação, patente nas várias dimensões ou domínios anteriormente referidos, o critério utilizado para a selecção dos parâmetros avaliadores da qualidade habitacional procurou valorizar, não só, as dimensões funcionais (de uso dos diferentes espaços - conforto e segurança que oferecem, por exemplo), mas também as sociais (a capacidade de vivência e convivência no espaço residencial; a apropriação dos diferentes espaços e a acessibilidade a certos equipamentos colectivos), as ambientais (como a insolação; a arborização; a poluição; a qualidade das infra-estruturas...) e a inserção dos bairros na restante malha construída.

A existência de qualidade habitacional não pode estar limitada aos espaços interiores dos alojamentos, na verdade, muitas das actividades que se realizam no interior das habitações devem ter contrapartidas no exterior, afirmação tanto mais válida quanto menor for o espaço interior. Há várias actividades que devem ser feitas fora de casa e que são fundamentais para o bem-estar físico e psicológico dos indivíduos

⁷ Idem, Ib, p.115.

⁸ Inquérito realizado por via telefónica a 150 indivíduos com mais de 18 anos, distribuídos pelas 18 cidades proporcionalmente à população residente dos respectivos concelhos. MENDES, José, op. cit, p.115.

⁹ Idem, ib, quadro 12.2, p. 117.

¹⁰ Ministério do Planeamento e da Administração do Território e Ministério do Ambiente e Recursos Naturais - *Guia do Comprador de Habitação*. Lisboa: Ed. Instituto Nacional de Defesa do Consumidor, 1991, p. 247 a 261.

(brincar, passear, jogar, conversar, descansar,...), para tal, são necessários espaços que permitam essas actividades em condições seguras, funcionais e agradáveis.

Existe uma relação directa entre o tipo de *habitat* e de práticas sociais exercidas nos bairros. Os espaços residenciais são locais onde as pessoas vivem grande parte do seu quotidiano, onde fazem investimentos afectivos e simbólicos significativos estruturantes do seu apego ou desapego ao bairro.

A inviolabilidade da vida humana, da integridade moral e física, bem como a garantia da intimidade da vida privada e familiar, constituem alguns dos direitos, liberdades e garantias pessoais, consagrados na Constituição da República Portuguesa. Todavia, a concretização destes valores está intimamente ligada à habitação, enquanto instrumento tecnicamente adequado para os garantir. Daí a consagração na Constituição do direito a uma habitação, assumido como direito social atribuído a todos os cidadãos, tendo o Estado, por obrigação, garantir o acesso a uma habitação "de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto " (ponto 1, artigo 65º) e a um "ambiente de vida humano, sadio e ecologicamente equilibrado" (ponto 1, artigo 66º).

A habitação, como bem essencial, é objecto de regulamentação especial e de prevenção de riscos. Neste sentido, no RGEU, há uma preocupação geral pela defesa da saúde dos moradores, nomeadamente, pela preservação da qualidade ambiental dos edifícios em relação aos locais onde se situam¹¹ e também do ambiente interior, pela salubridade da construção¹².

Aliás, esta preocupação pela qualidade da habitação, quer em termos construtivos, quer no que se refere à inserção urbanística, qualidade dos espaços envolventes e às questões jurídicas relativas à compra ou arrendamento, tem-se materializado num conjunto de regras relativas às técnicas de construção¹³ e qualidade dos materiais, que têm evoluído ao longo do tempo, bem como, num conjunto de orientações ao consumidor procurando ajudá-lo na escolha da sua casa de forma a evitar a "compra/arrendamento de gato por lebre"¹⁴.

¹¹ Ver, os artigos: 53º, 58º, 59º e 74º, do RGEU.

¹² Ver, artigos: 23º, 35º, 42º, 45º, 79º, 90º, 101º, 108º, entre outros, do RGEU.

¹³ Refira-se, nomeadamente, o Regulamento de Segurança contra incêndios em edifícios de habitação (D.L. 64/90), Regulamento de características de comportamento térmico dos edifícios (D.L. 40/90) e Regime Jurídico da urbanização e edificação (D.L. 555/99, que revogou os D.L. 445/91, D.L. 448/91, D.L. 83/95 e ainda cinco artigos do REGEU).

¹⁴ Veja-se, a este propósito, o *Guia do Comprador de Habitação, Cuidados a ter na Compra de casa*. Dinheiro & Direitos. Lisboa: EDIDECO, nº13 (Nov.1995) e *Dicas para bem comprar*. Proteste. Lisboa: EDIDECO, nº 200 (Fev. 2000), p. 22-25.

Tal como referimos anteriormente constitui nosso propósito avaliar a qualidade de áreas urbanas circunscritas, neste caso os bairros de custos controlados, promovidos com o apoio do Estado, tendo em conta a satisfação de objectivos humanistas e socioeconómicos ligados à qualidade de vida urbana.

Quando procuramos enquadrar a questão da qualidade dos programas de habitação de custos controlados não é fácil fazer uma avaliação, tais são as diferenças, ao longo dos anos, dos tipos de promoção, dos modelos e da vivência dos utilizadores.

Contudo, pensamos que ao abordar a questão da qualidade habitacional, o devemos fazer olhando criticamente os exemplos existentes, os problemas e as implicações que têm suscitado, de forma a evitarem-se os erros cometidos, procurando melhorar a qualidade de vida das famílias.

Ao optarmos pela habitação de custos controlados, fazemo-lo tendo em conta que a maior uniformização dos modelos habitacionais, uma vez que estes têm que se cingir a regras construtivas e de custos estabelecidas pelo Estado¹⁵, cujo objectivo é melhorar as condições habitacionais e de vivência das famílias e não agravá-las, nos permite comparar, o mais objectivamente possível, a qualidade habitacional destes bairros.

A escolha de uma habitação e do sítio onde morar é uma decisão fundamental que marca fortemente uma pessoa ou a família. No caso que consideramos - a habitação de custos controlados - a escolha não é completamente livre, uma vez que ela não é feita pelo futuro utente, mas sim, pelo promotor, obedecendo a regras de qualidade definidas para a habitação social. Apenas no caso da construção feita pelas cooperativas é que a escolha é mais livre e participada, uma vez que, dadas as características da promoção cooperativa, existe uma participação do futuro utente no processo de promoção-construção.

O estudo que efectuamos é um estudo de caso num campo de observação limitado, sem preocupações de generalização a outros espaços residenciais com características promocionais semelhantes existentes nos vários municípios. Sabemos que neste universo de análise - os bairros de custos controlados - existem outros bairros com situações semelhantes aos por nós analisados, alguns, por ventura, com problemas de qualidade bem mais graves, assim como temos consciência que existem outras situações, nomeadamente no parque habitacional privado, bem mais gravosas do que aquelas que

¹⁵ Nomeadamente as estabelecidas pelas *Recomendações Técnicas para a Habitação Social* (RTHS), pelas Portarias publicadas anualmente pelo Governo, que estabelecem as áreas mínimas e preços máximos para as várias tipologias e as relativas à Marca de Qualidade LNEC (D.L. 310/90 de 1/10), obrigatória para os empreendimentos construídos no âmbito do PCHE.

analisamos, como é o caso, por exemplo, das *ilhas*¹⁶ ainda existentes nos vários concelhos, ou dos bairros de barracas e outros alojamentos precários ou, ainda, dos edifícios antigos degradados, cujas condições habitacionais se encontram muito abaixo dum limiar mínimo de qualidade.

A título meramente exemplificativo desta situação e segundo o Programa de Revitalização Urbana da Baixa Portuense¹⁷ - em que foi feito um levantamento às condições habitacionais do parque habitacional desta área, tendo sido analisados 2 284 edifícios (com 3 579 fracções ocupadas com habitação) - verificou-se que 261 edifícios (correspondendo a 238 fracções habitacionais) se encontravam em bom estado de conservação, 1 360 (2 366 fracções habitacionais) em estado sofrível, necessitando apenas de uma intervenção média (limpeza de fachadas, desobstrução de caleiras, substituição de vidros partidos, pintura de fachadas e caixilharia, reparação das infra-estruturas existentes) e 653 (correspondendo a 975 fracções ocupadas com habitação) em mau estado (degradado, em pré-ruína ou em ruína), necessitando de obras profundas ou até mesmo globais.

Segundo a apreciação feita pelos moradores acerca das condições habitacionais dos seus alojamentos, (inquérito a 359 agregados familiares), 32% consideram-nos em mau ou em muito mau estado, 38% em situação razoável e 30% em bom estado.

Ainda segundo este mesmo estudo, em que foi feito um levantamento a 20 ilhas¹⁸, englobando um total de 233 alojamentos, detectou-se que a maioria apresenta um estado de degradação significativo. As estruturas edificadas e os espaços exteriores (logradouros e estruturas de serventia - os corredores), encontram-se em muito mau estado de conservação, com existência de infiltrações nas paredes exteriores e interiores, ausência de reboco e pavimentos em muito mau estado; deficiente estado das coberturas e telhados; falta de esgotos e de instalações sanitárias, sendo estas geralmente exteriores e comuns a todas as habitações; existência de vários anexos e os alojamentos são muito exíguos com uma área útil média por fogo inferior aos 40 m², sendo frequentes as situações com fogos de cerca de 30 m². A maioria dos fogos só possuem uma frente, o que faz com que existam vários compartimentos interiores desprovidos de luz natural, ou

¹⁶ Só na cidade do Porto, e segundo informações da Câmara Municipal, estima-se que o nº de fogos em ilhas é de 5 203, dos quais 729 são municipais (tendo sido estes englobados no PER).

¹⁷ Quatenaire Portugal - *Programa de Revitalização Urbana da Baixa Portuense - Programa Habitação*. Porto, Março de 2000 (estudo efectuado para a Sociedade Porto 2001) e no qual participamos.

¹⁸ Quatenaire Portugal - *Programa de Revitalização Urbana da Baixa Portuense - Programa Habitação: Formas de alojamento operário - Ilhas*. Porto, Vol. V, Março de 2000.

mesmo de ventilação transversal, o que contribuí para toda uma série de patologias associadas ao elevado teor de humidade, como fungos, bolores, etc. A sobrelotação dos alojamentos é, também, um aspecto a realçar, constituindo, igualmente, factor de degradação das condições de habitabilidade.

Tendo em conta as diferentes dimensões valorizadas pelos vários estudos consultados acerca da avaliação da qualidade de vida e da habitação referidos acima, assume-se, à partida, que os parâmetros seleccionados são aqueles que consideramos mais importantes do ponto de vista geográfico, para avaliação da qualidade de uma área residencial com características que lhe são muito próprias, atendendo ao tipo de promoção, aos vários modelos arquitectónicos utilizados, à sua inserção urbanística, aos condicionalismos financeiros que lhe são impostos e às características da população envolvida.

A ideia de qualidade da habitação num sentido abrangente, que seja capaz de satisfazer inteiramente o morador, deve "transbordar" do interior da casa para fora, ou seja, deve ser alargada ao exterior residencial. Tendo em conta este aspecto, a grelha de análise que consideramos para avaliar a qualidade dos bairros seleccionados, incidiu, fundamentalmente, nos aspectos ligados ao espaço exterior público.

A qualidade da habitação é uma questão que entendemos ser muito mais complexa do que o simples facto da sua produção e acesso, perspectivando-se naquilo que podemos designar por um problema social urbano. Como afirma Isabel Guerra "as pessoas não são coisas que se ponham em gavetas"¹⁹, e lamentamos, como comprovaremos mais à frente, que algumas autarquias ainda pensem que a qualidade habitacional reside apenas em dar casas em edifícios com qualidade que cumprem as normas estabelecidas, esquecendo-se, quase sempre, de outras dimensões dessa qualidade, nomeadamente, a sua integração urbanística, a sua acessibilidade aos equipamentos colectivos, aos locais de trabalho e às infra-estruturas urbanísticas, as características da população - o seu tipo de vida, a sua capacidade económica, os hábitos específicos de uso do espaço, as suas relações de vizinhança, as suas aspirações e necessidades - e o apoio social necessário para ajudar a viver e partilhar um novo espaço.

Não basta construir nos bairros boas casas, jardins, campos de jogos ou equipamentos desportivos, etc., pensando-se que estes serão a solução para assegurar a alteração dos modos de vida, a satisfação residencial e a melhoria da qualidade de vida das populações, se não se fizer nada para que os moradores se organizem, para que

¹⁹ GUERRA, Isabel - *As Pessoas não são Coisas que se Ponham em Gavetas*. Sociedade e Território, nº 20, Abr. 1994, p.11.

aprendam a viver em conjunto, a partilhar os espaços comuns, a criar novas redes de vizinhança, para que não se isolem na nova casa e sintam que aqueles espaços são verdadeiramente seus, são também a sua casa, a ponto de os defenderem, não permitindo que sejam vandalizados e destruídos, que sintam o gosto pelo bairro e não só pela casa.

Procuraremos, assim, através dos parâmetros utilizados, identificar quais os obstáculos físicos e sociais a uma efectiva qualidade habitacional.

A definição de qualidade habitacional ou residencial apresenta diversas dificuldades e limitações, designadamente:

- por ser, quase sempre, uma categoria abstracta, vaga e de difícil definição, uma vez que depende, directamente, da matriz sociocultural, dos estilos de vida, das características demográficas e até psicológicas da população;

- por ser uma categoria que deve ser confrontada com outras noções, também elas de difícil definição e imbuídas de subjectividade, como a qualidade de vida, determinada pela relação entre comportamento e meio, sendo esta relação constantemente acompanhada de outros conceitos, como o de bem-estar físico e psíquico, satisfação e felicidade;

- por englobar, não só, a satisfação de exigências ligados ao alojamento em si (segurança, privacidade, compensação de insatisfações, territorialidade, apropriação, interioridade, liberdade, desempenho de actividades, salubridade, conforto), mas também, outras dimensões do habitar ligadas ao espaço exterior, à vizinhança próxima e alargada (interacção entre meio físico e social, segurança física e psicológica, a exigência de relações comunitárias e de vizinhança, a mobilidade social e espacial, a apropriação, sentimentos de territorialidade, salubridade, conforto e o desempenho das actividades quotidianas - estudo, trabalho, lazer, compras...);

- por ser, por vezes, difícil o conhecimento da realidade e a escolha das melhores soluções de projecto que se adaptem às várias particularidades locais, nomeadamente, às características ambientais, funcionais e socioculturais;

- por depender da complexa relação entre a forma arquitectónica e o comportamento social dos indivíduos, isto é, a arquitectura dos diferentes espaços que constituem uma área habitacional, pode produzir comportamentos e sentimentos subtis que se reflectem na qualidade de vida dessas áreas, por exemplo, espaços verdes excessivamente grandes e mal apetrechados podem provocar uma sensação de insegurança, a qual pode induzir os utilizadores a evitar esses espaços tornando-os, ainda, mais vazios e menos atractivos. Algumas estruturas urbanísticas criam ambientes impessoais que favorecem comportamentos desviantes, cite-se a exemplo, a existência de espaços pouco iluminados e de recantos que não podem ser vigiados pelos moradores;

- por ser, muitas vezes, difícil de compatibilizar a qualidade com os custos do processo de construção;

- por já existir um conjunto de critérios e regulamentos que visam garantir a qualidade técnica das soluções adoptadas pela construção e mecanismos de avaliação e acompanhamento das obras, que evitem processos de degradação rápida da qualidade física da habitação e dos espaços exteriores;

- por ser uma expressão dos direitos e deveres inerentes à condição de cidadania, devendo ser, por isso, integrada num contexto de evolução social, de revitalização do tecido urbano e social;

- por depender das condições existentes no parque habitacional e das expectativas face ao comportamento da oferta. Quanto piores forem as condições habitacionais maior será a insatisfação manifestada e mais amplo o leque de exigências mas, ao mesmo tempo, maior será o conformismo e a aceitação de pequenas melhorias por reconhecimento das limitações socioeconómicas de acesso a uma melhor qualidade²⁰.

6.2 - Avaliação da qualidade habitacional

6.2.1 - Metodologia

O estudo que efectuamos compreendeu quatro fases distintas. Em linhas gerais, a primeira, consistiu na elaboração de uma grelha de análise que nos permitiu recolher as informações necessárias quer quanto à caracterização dos bairros, quer relativamente aos vários parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional dos mesmos. Estes parâmetros surgem agrupados em quatro grupos: um primeiro grupo que envolve factores de relação (acessibilidade e circulação); um segundo grupo relativo aos factores de habitabilidade e conforto (segurança, conforto ambiental e higiene/limpeza/degradação); o terceiro grupo constituído pelos parâmetros privacidade e convivialidade e um último relativo à imagem global do bairro.

²⁰ A este propósito veja-se a movimentação recente dos moradores do Bairro do Aleixo no Porto, (um dos mais problemáticos em termos sociais e urbanísticos) quando foi anunciada, pelo presidente da Câmara Municipal a intenção de destruir este bairro. Com efeito, os moradores uniram-se e puseram-se contra a destruição do bairro evocando a sua anterior experiência. Tinham vindo para o bairro do Aleixo provisoriamente, pois tinham sido deslocados da Ribeira-Barredo com a promessa de para aí voltar, facto que não veio a concretizar-se. Agora não querem sair por temer que, mais uma vez, as promessas não se cumpram. Temem o seu desenraizamento e, como diz o ditado, "mais vale um pássaro na mão do que dois a voar".

A segunda fase refere-se à escolha dos bairros a analisar, tendo em conta o número de bairros existentes em cada concelho, as diferentes épocas de construção e o tipo de promotor - Câmaras, empresas privadas via Contratos de Desenvolvimento Habitacional e cooperativas.

A terceira fase diz respeito ao trabalho de campo. Foram feitas visitas aos vários bairros seleccionados, quer para preenchimento da grelha de observação, quer para elaboração de entrevistas pontuais aos moradores para esclarecimento de algumas questões e para detectar quais os principais problemas sentidos por estes.

A última fase consistiu na análise individual de cada bairro, informação que foi posteriormente cruzada com a dos vários bairros analisados, permitindo-nos obter uma pontuação quantitativa de cada parâmetro e uma pontuação global para cada bairro, por forma a detectarmos quais os principais aspectos críticos a exigir melhoria.

Finalmente, importa ainda referir que era nossa intenção realizar um inquérito a uma amostra representativa dos moradores de cada bairro, para apurarmos qual o grau de satisfação residencial dos utentes e quais os níveis de importância atribuída a cada um dos parâmetros considerados na avaliação da qualidade habitacional do bairro, contudo, tal não nos foi possível, devido a limitações de tempo.

Na primeira fase do trabalho construiu-se uma grelha de observação subdividida em duas partes: a primeira parte engloba a caracterização geral do bairro, incluindo o tipo de edifícios, número de alojamentos, tipo de promotor, caracterização da vizinhança próxima (jardins, parques infantis, espaços de circulação, estacionamento, equipamentos, comércio...) e alargada (comércio, equipamentos básicos - escolar e saúde, acessibilidade ao centro...) e a segunda parte inclui um conjunto de parâmetros de qualidade mínima que foram objecto de caracterização para os edifícios e para a vizinhança próxima sendo posteriormente avaliados considerando um conjunto de indicadores caracterizadores de cada parâmetro, que por sua vez, foram contabilizados segundo uma escala de valores - **1**, **0** e **1** (-**1** -ponderação negativa do indicador relativamente ao parâmetro em causa - correspondendo ao mau; **0** - não ocorrência do indicador relativamente ao parâmetro em causa - correspondendo ao inexistente e **1** - ponderação positiva do indicador relativamente ao parâmetro em causa -correspondendo ao razoável/suficiente).

Deste modo, consideraram-se os seguintes parâmetros²¹ e respectivos indicadores definidores da qualidade, tendo em conta a satisfação e as exigências de uso da habitação e sua envolvente:

²¹ Refira-se que muitos destes elementos, aqui referidos, estão contidos no *Guia do Comprador de Habitação*, op. cit., assim como em COELHO, A. Baptista - *Análise e avaliação da Qualidade*

a) Parâmetros envolvendo factores de relação:

parâmetro acessibilidade e facilidade de circulação - facilidade física e psicológica de deslocação medida em termos de circulação interna no bairro (destacando-se a circulação para deficientes e veículos especiais) e externa - acessibilidade ao centro, aos locais de trabalho, ensino, saúde, recreio, lazer e aos locais de residência de familiares e amigos (medido através dos transportes existentes, sua frequência, tempo gasto e proximidade a vias de comunicação).

A escolha deste parâmetro é, do ponto de vista geográfico e social, fundamental, uma vez que dele depende o exercício da mobilidade geográfica e social. É a partir da habitação que se estabelecem um conjunto de ligações com a cidade. Este parâmetro compreende, não só, as facilidades de deslocações internas que se estabelecem dentro do bairro (circulação no interior do bairro entre os edifícios habitacionais e os espaços exteriores existentes, nomeadamente, equipamentos e espaços verdes), como ainda, as relações entre o bairro e o restante espaço urbano, condição fundamental para o desenvolvimento da interacção social e das actividades quotidianas da população (permitir, nesta perspectiva, a aquisição de bens e serviços necessários à vida social e colectiva e o exercício de actividades fundamentais à vida individual e familiar - como o trabalho, a educação e o lazer).

É um parâmetro particularmente importante no caso da habitação social dada a limitação de recursos económicos dos seus moradores, facto que os coloca dependentes, directamente, dos vários serviços públicos: saúde, assistência social, escola, transportes. Assim sendo, a questão do acesso a esses serviços é fundamental para a qualidade de vida dos bairros.

b) Parâmetros envolvendo factores de habitabilidade e de conforto

- parâmetro segurança - principalmente para as crianças, idosos e deficientes na sua circulação interna no interior do bairro; segurança das habitações e do comércio/equipamentos existentes contra as intrusões indesejáveis; existência de espaços inseguros que os moradores evitam; existência de comportamentos desviantes (tráfico e consumo de droga, violência, prostituição, etc.); espaços envolventes de fácil vigilância a partir do alojamento; arruamentos multifuncionais que permitam, a separação entre uma circulação automóvel segura, a circulação dos peões, o andar de bicicleta; existência de passadeiras para peões; estacionamento automóvel suficiente e seguro; iluminação adequada dos vários espaços; espaços exteriores que proporcionem o acesso fácil dos serviços de socorro e de emergência, nomeadamente os de combate a

incêndios, assim como a existência de equipamentos que lhes proporcionem o apoio necessário à sua acção (por exemplo bocas de incêndio).

Do ponto de vista social e psicológico, este parâmetro torna-se extremamente importante para garantir que a integridade física dos habitantes do bairro não seja posta em causa quando estes usam os espaços exteriores.

A insegurança sentida pelos habitantes devido à existência, por exemplo, de comportamentos desviantes no interior do bairro, como a toxicodependência e o tráfico de droga, contribui, não só, para uma estigmatização do bairro e dos seus habitantes²², como ainda, para o isolamento da população no interior dos alojamentos, principalmente dos jovens e crianças, que são impedidas pelos pais de frequentarem os espaços exteriores. Esta situação condiciona o seu adequado desenvolvimento psíquico-social, nomeadamente, a socialização e criação de laços de amizade.

- parâmetro conforto ambiental - refere-se ao conforto ambiental térmico, acústico, luminosidade, insolação, ventilação, humidade e ventos; condições de protecção nos espaços exteriores relativamente aos excessos climáticos (sombreamento; protecção aos ventos...) ; poluição na envolvente e na vizinhança (existência de fontes de poluição próximas); condições de drenagem dos espaços exteriores;

- parâmetro higiene/limpeza/degradação - dos vários espaços e do bairro na sua globalidade (recolha de lixo, papelerias ...) ; existência e estado de conservação do mobiliário urbano que proporcione o descanso e as brincadeiras, e o conforto, nomeadamente, em termos de sombreamento; marca de degradação e vandalismo dos edifícios e espaços exteriores que possam afectar a imagem global do bairro;

Estes dois últimos parâmetros são fundamentais do ponto de vista da satisfação da saúde, do bem-estar físico e psíquico dos habitantes, bem como, para a estimulação do convívio espontâneo e ajuda mútua entre os moradores.

Os materiais utilizados e o mobiliário existente devem permitir o seu uso em segurança, nomeadamente o dos parques infantis, evitar a sua degradação rápida e o mau uso. Estes aspectos condicionam directamente a imagem de degradação e de abandono de certos espaços patente em alguns bairros.

O ar poluído, os ruídos devido à proximidade de áreas de tráfego intenso e o mau cheiro proveniente da acumulação de lixos ou de outras fontes poluentes, são geradores

²² Refira-se, por exemplo, que no estudo efectuado recentemente pela Câmara Municipal do Porto aos bairros de sua propriedade 47,6% dos inquiridos, referem como um dos principais problemas do bairro a existência de droga e drogados, sendo, aliás, o parâmetro mais valorizado. Câmara Municipal do Porto-Pelouro de Habitação e Acção Social - *Estudo Socioeconómico da Habitação Social*. Porto: Câmara Municipal do Porto, 2001, p.52

imediatos ou a longo prazo de desconforto, para além de constituírem causas potenciais de perturbações físicas e psíquicas dos moradores.

Saliente-se que caso um qualquer, ou vários, destes parâmetros se façam sentir de forma negativa, o equilíbrio ambiental perigará e a consequente instabilidade psicológica dos utentes irá provocar, da sua parte, um uso limitado ou deficiente dos espaços exteriores, o que poderá contribuir para a sua natural degradação e consequentes acções de vandalismo.

c) Parâmetros envolvendo factores de afirmação de individualidade, sociabilidade e participação:

- parâmetro privacidade - existência de espaços exteriores que propiciem o recolhimento, o descanso, principalmente dos mais velhos (ex. pracetas ou pátios com bancos protegidos por árvores) e privacidade das habitações, relativamente aos espaços exteriores do bairro, em localização que não afecte o sossego das habitações; adequado afastamento privado-público, principalmente dos pisos térreos;

- parâmetro convivialidade - existência de espaços que propiciem a interacção social entre os moradores, tendo em conta os diferentes níveis etários dos habitantes, as suas características socioeconómicas e os aspectos funcionais (os vários tipos de actividade exercida, recreio, lazer, desporto, etc - ex. campos de jogos, parques e jardins, espaços para "estar" no exterior...)

d) Parâmetro envolvendo factores de aspecto e coerência residencial:

- parâmetro atractividade ou imagem global do bairro - apreciação das condições ambientais do conjunto de edifícios e espaços exteriores - imagem geral do bairro; equilíbrio entre os edifícios e o espaço envolvente; imagem dos edifícios e dos espaços exteriores, públicos ou privados; apropriação individual dos espaços exteriores, por exemplo: pequenas hortas ou outras formas espontâneas de apropriação mais ou menos "selvagem" de terrenos ou outros espaços e condições de parqueamento.

Estes três últimos parâmetros são fundamentais para permitir uma relação equilibrada entre a privacidade das habitações e o convívio entre os moradores, para além de permitirem a aprendizagem e a prática de novos e diversos conhecimentos e actividades por parte dos habitantes. Para que tal aconteça, o espaço exterior tem de estar já convenientemente e minimamente equipado aquando da ocupação do bairro, de forma a proporcionar a sua interpretação como espaço útil e significativa, e não abandonado e residual.

Na realidade, para que existam boas condições de residência num dado local, o ambiente envolvente do alojamento e a vizinhança urbana devem oferecer e evidenciar não só toda uma série de espaços, equipamentos, instalações e serviços urbanos que apoiem a vida diária dos habitantes, a sua vivência familiar e de vizinhança, como

também, todo um conjunto de actividades complementares da habitação que se realizam, habitualmente, em espaços exteriores públicos.

Os espaços de transição entre o espaço privado (do alojamento e edifícios) e os espaços públicos, devem apresentar certas características de modo a que não provoquem quebras de privacidade. Saliente-se, particularmente, a altura dos alojamentos do rés-do-chão e o distanciamento entre as janelas ou varandas destes relativamente às entradas dos edifícios, às ruas ou passeios e o distanciamento entre os diferentes edifícios.

O exercício de certas actividades nos espaços exteriores, nomeadamente daquelas que são perturbadoras da privacidade das habitações, é, por vezes, fonte natural de conflitos entre os moradores podendo, ainda, provocar consequências ambientais negativas.

Certas actividades e hábitos como a horticultura, a jardinagem, a criação de animais domésticos - pombais e galinheiros -, os estendais de roupa no exterior ou à janela, para além de serem actividades próprias de uma população ainda com uma cultura rural muito forte, proporcionam, igualmente, o convívio entre os moradores e são marcas da sua efectiva apropriação do bairro, marcando a sua imagem.

Quando não existem espaços adequados para estas actividades, verifica-se uma apropriação espontânea (mais ou menos "selvagem") dos espaços exteriores ou uma improvisação de instalações, que conferem, por vezes, uma imagem de desqualificação aos bairros (exemplos: armazenamento selvagem dos mais diversos materiais nas varandas, nas traseiras dos edifícios ou patamares de entrada; estacionamento selvagem de veículos; alteração funcional ou formal de áreas exteriores públicas - como patamares, galerias de acesso aos alojamentos, ou varandas e construção de anexos nos espaços exteriores).

Para a definição da amostra representativa, foi seleccionado um conjunto de 51 bairros de habitação de custos controlados, distribuídos pelos seis concelhos do Grande Porto. Esta selecção teve em conta o número total de bairros em cada concelho e as diferentes épocas de construção, englobando bairros mais antigos, construídos nos anos 50 (caso dos bairros construídos pelo Plano de Melhoramentos da cidade do Porto), até aos bairros mais recentes, construídos nos anos 80 e 90, no âmbito dos programas: empréstimos às Câmaras (nomeadamente o programa realojamento - D.L. 110/85; D.L. 480/85; D.L. 366/86; e D.L. 226/87, para arrendamento e programa para venda - D.L. 220/83 - renda resolúvel); Contratos de Desenvolvimento Habitacional (para venda); promoção cooperativa (para venda) e PER (para arrendamento).

Esta selecção teve, também, em vista procurar detectar quais as alterações mais significativas ocorridas no parque habitacional de custos controlados, relativamente aos

parâmetros utilizados na avaliação da qualidade habitacional, para além de se procurar identificar quais os bairros com melhor qualidade e quais os que se encontram numa pior situação.

É certo que estamos a comparar bairros de épocas diferentes, obedecendo, muitas vezes, a filosofias de construção e a objectivos de política habitacional diferenciadas, com ocupações mais ou menos prolongadas, mas pensamos que esta comparação pode ser útil não só para avaliarmos a realidade existente, mas também para se procurar novas soluções que possam contribuir para a melhoria da qualidade de vida dos bairros.

Os bairros seleccionados compreendem dimensões e projectos diversificados, incluindo desde bairros que obedecem a um mesmo projecto-tipo, até bairros com modelos construtivos mais diversificados caso, por exemplo, dos bairros cooperativos e do PER (quadro 116 e fotografias 1 à 31).

Os bairros da 1ª e 2ª fase do Plano de Melhoramentos do Porto obedecem a um projecto-tipo que compreende edifícios de 3 tipologias diferenciadas (fot. 1, 2, 3 e 4):

- tipo A, com fachadas voltadas a nascente e poente, sendo os acessos aos pavimentos constituídos por escadas e varandas abertas servindo vários apartamentos (caso, por exemplo, do Bairro do Carvalhido);

- tipo B, edifícios com fachadas voltadas a norte e sul, com acessos aos pavimentos constituídos por escadas e varandas abertas servindo dois apartamentos (caso, por exemplo, do Bairro da Pasteleira²³ e Fernão de Magalhães que, igualmente, dispõem de blocos de tipo A);

- tipo C, os patamares abertos, mas sem varandas, dão acesso a três apartamentos (caso dos edifícios da 2ª fase do Bairro do Outeiro).

Os bairros da 2ª fase do Plano de Melhoramentos, como o de Lordelo do Ouro e o do Bom Pastor, construídos após 1973, apresentam um outro projecto-tipo, com edifícios de rés-do-chão mais três pisos, com a caixa de escadas abertas mas sem varandas, dando acesso a dois alojamentos por patamar sendo, neste caso, utilizado como revestimento o tijolo. Têm vistas entre pisos e muretes das escadas em cimento (fot. 5).

Os restantes bairros apresentam projectos mais diversificados, predominando os blocos com rés-do-chão mais três pisos, quase sempre em banda, com a caixa de escada fechada, recebendo ou não luz natural. Ao nível do revestimento exterior os bairros mais

²³ Refira-se que neste bairro foram feitas, durante o ano de 1999, obras de recuperação no âmbito do Projecto IORU (Intervenção Operacional Renovação Urbana), que originou o fechamento das caixas de escada e das varandas de acesso aos alojamentos, bem como a pintura exterior dos edifícios, (ver fotografia 2 e 82).

antigos, construídos até aos anos 80, são, essencialmente, pintados, enquanto os mais recentes são, geralmente, revestidos por material cerâmico (fot.6 à 27).

Somente nos bairros de iniciativa cooperativa e nos construídos por Contratos de Desenvolvimento Habitacional é que encontramos edifícios com mais de quatro pisos, existindo, nestes casos, elevadores (fot. 18 à 31).

As moradias são menos frequentes, correspondendo, no caso de bairros de iniciativa camarária, a loteamentos para autoconstrução com projecto-tipo (caso da Quinta do Meilão, na Maia e do bairro da Perafita, em Matosinhos) e às casas económicas, como acontece na 1ª fase do Bairro de S. João de Deus no Porto.

A maioria dos bairros possui vários tipos de equipamentos destacando-se, sobretudo, os campos de jogos, parques infantis, ATL, jardins infantis e escolas do primeiro ciclo do ensino básico. Quanto ao comércio existente no interior dos bairros, salienta-se, essencialmente, o de tipo diário, sendo este mais frequente e mais diversificado nos bairros construídos pelas cooperativas (quadro 116 e fot. 32 à 41).

Existem, contudo alguns bairros que não possuem qualquer tipo de equipamento de apoio à população (ou este se encontra tão degradado que é como se não existisse) nem mesmo comércio. Se, no caso de certos bairros, como por exemplo o do Sr. dos Aflitos e Moutidos²⁴, tal facto é compreensível dada a sua proximidade a áreas bem servidas quer quanto a equipamentos quer quanto a comércio, em outros casos, esta situação contribui para a marginalização do próprio bairro, uma vez que se encontram relativamente afastados de áreas onde aqueles serviços existem, (caso, por exemplo, do bairro do Cavaco), facto este ainda mais agravado pela dimensão que alguns dos bairros possuem (por exemplo, o caso do bairro da Bela Vista).

²⁴ Estes dois bairros ficam relativamente próximos da Quinta do Meilão, onde existe um campo de jogos, um parque infantil e uma área comercial.

Quadro 116 - Caracterização dos bairros analisados

Bairro	Localização (freg.)	Promotor	Tipo de Programa	Tipologia dos edifícios	Nº de fogos	Data	Equipamentos e Associações no interior do Bairro	Comércio no interior do bairro
Carvalhido	Paranhos	C.M. do Porto	1ª fase Pl. Melhoramento	edifício r/c mais 3 pisos tipo A, pintados	264	1958	parque infantil; escola do 1º ciclo do ensino básico	mercearia
Pasteleira	Lordelo do Ouro	C.M. do Porto	1ª fase Pl. Melhoramento	edifícios r/c mais 3 pisos tipo A e B, pintados	611	1957/60	campo de jogos (c/ balneário); parque infantil; ATL; creche; jardim de infância; centro social paroquial; centro de dia; escola do 1º ciclo do ens. básico; assoc. desportiva e recreativa	café; drograria; mercearia; talho; padaria;
Fernão de Magalhães	Bonfim	C.M. do Porto	1ª fase Pl. Melhoramento	edifícios r/c mais 3 pisos tipo A e B, pintados	346	1959	escola do 1º ciclo do ens. bás.; parque infantil; jardim de infância (da junta de freguesia)	minimercado
Outeiro	Paranhos	C.M. do Porto	1ª e 2ª fase Pl. Melhoramento	edif. r/c mais 3 pisos, pintados tipo A, B e C	417	1958/73	parque infantil	
Lordelo do Ouro	Lordelo do Ouro	C.M. do Porto	2ª fase Pl. Melhoramento	edifícios em banda c/ r/c mais 3 pisos; cimento e tijolo	179	1977	parque infantil (degradado); clube columbófilo	
Bom Pastor	Paranhos	C.M. do Porto	2ª fase Pl. Melhoramento	edifícios em banda c/ r/c mais 3 pisos; cimento e tijolo	275	1974/75	campo de futebol; centro desportivo	
S. João de Deus	Campanhã	C.M. do Porto	casas económicas 1ª fase Pl. Melhoramento Proj. de Luta Contra a Pobreza	moradias unifamiliares c/ 2 pisos edif. em banda c/ r/c mais 3 edif. isolados c/ r/c mais 3 rev. pintura e cerâmica	738	1944 1956/69 1992/94	posto da PSP; capela - sede do Proj. de Luta contra a Pobreza campo de futebol (c/ balneário); pavilhão desportivo poliv.; jardim de infância; ATL; creche; centro de dia (geridos pela Obra Diocesana de Promoção Social); Centro Social do Centro Claretiano de Apoio à Infância, Juventude e Família; escola do 1º e 2º ciclos do ens. básico; ludoteca; Clubes Desportivos Unidos do Porto e Viquingues	mercearia; cafés, padaria-confeitaria
Campinas	Ramalde	C.M. do Porto	1ª fase Pl. Melhoramentos	edifícios r/c mais 3 pisos tipo A,B e C	900	1965	campo de jogos (degradado); esc. do 1º ciclo do ens. básico; jardim de infância; centro conv. 3ª idade; ATL (funcionam na sede do centro Social, Desportivo e Recreativo do bairro das Campinas)	minimercado
Paranhos	Paranhos	F.F.H	Promoção directa	edifícios em banda r/c + 3 pisos	160	1980		
Mouteira	Lordelo do Ouro	C.M. do Porto/INH	Empréstimos às Câmaras	edifícios em banda c/ r/c mais 3 pisos; pintados	336	1990/91	parque infantil; assoc. columbófila; assoc. de doentes renais	
Condominhas	Lordelo do Ouro	C.M.do Porto/INH	D.L. 110/85 (venda)	edifícios em banda c/ r/c mais 3 pisos; pintado	330	1993/96	campo de jogos; parque infantil; garagens o bairro recebeu uma menção honrosa do INH em 1998	
Sta Luzia	Ramalde	C.M.do Porto/INH	D.L. 220/83; 110/85 (venda) D.L. 226/87	10 edif. isolados e 19 em banda c/ r/c mais 3 pisos; 5 torres c/ r/c + 9 e uma c/ r/c mais 16; rev. dos ed. pintura	890 (sendo 250 para venda)	1995	Gabinete de apoio aos moradores; campo de jogos; parque infantil; Ludoteca.	Tabacaria ; o bairro possui um código de conduta elaborado pela C.M., que esclarece os direitos e deveres dos moradores e o que compete à Câmara
Sobreiro	Maia	FFH	Promoção directa*	edif. em banda c/ r/c mais 3 4 torres c/9 pisos; rev. pintura	666	1978/82	polidesportivo; parque infantil; creche; jardim de infância; ATL; Ludoteca; esc. do 1º cic. do ens. bás.; centro sócio-cultural; cantina; centro da Seg. Social; Gab. do Rend. Mínimo Garantido; sede do Cons. Partic. das Conferências de S. Vicente de Paulo	sapataria; pronto-a-vestir; loja dos 300 4 cafés ; 2 mercearias; cabeleireiro;
Sr dos Afritos	Águas Santas	C.M. da Maia/INH	PER	edifícios em banda de 3 pisos rev. cerâmico	32	1998	garagens	
Moutidos	Águas Santas	C.M. da Maia/INH	PER	edif. em banda c/rc mais 3 pisos; rev. cerâmico	16	1998	garagens	
Biquinha I	Matosinhos	FFH/Segurança Social		edif. em banda r/c mais 3 ou 4 pisos; pintados	256	1972/79	centro desportivo e cultural da Biquinha; parque infantil; creche jardim de infância; escola do 1º ciclo do ens. básico	

Quadro 116 (cont.) - Caracterização dos bairros analisados

Bairro	Localização (freguesia)	Promotor	Tipo de Programa	Tipolog. dos edifícios	Nº de fogos	Data	Equipamentos	Comércio no interior do bairro
Biquinha II e III	Matosinhos	FFH/C.M. de Matosinhos	Promoção directa*/Empréstimo C.M.	edifícios em banda t/c mais 3 pisos; rev. pintura e cerâmica	370	1979/86	(os equipamentos pertencem aos dois bairros)	
Perafita	Perafita	C.M. de Matosinhos/INH	Empréstimos às Câmaras	moradias em banda edif. em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. pintura e cerâmica	192	1996/97	parque infantil; união columbófila	mercearia; café
S. Gens	Custóias	C.M. de Matosinhos/INH	Empréstimos às Câmaras	edif. em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico e pintado	184	1995	campo de jogos; parque infantil; creche	
Sendim	Matosinhos	C.M. de Matosinhos/INH	PER	edifícios isolados c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico	80	1996	este Bairro recebeu uma menção honrosa do INH em 1998	
Ponte	Rio Tinto	F.F.H.*	Promoção directa	edifícios isolados c/ t/c mais 3 pisos; pintados	80	1977/80	campo de jogos; sala da Associação Desportiva e Recreativa da Ponte	confeitaria
Cabanas	Rio Tinto	C.M. de Gondomar/INH	Empréstimos às Câmaras (venda)	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; moradias em banda; uma torre de 10 pisos	222 (3 fases)	1995/97	garagens; sala de condomínio; campo de jogos	
S. Cosme	S. Cosme	F.F.H.*	Promoção directa	edif. em banda c/t/c mais 3 pisos; torre c/12 pisos; pintados	235 (sendo 48 para venda)	1977/80	campo de jogos; ludoteca; jardim de infância	mercearia; talho; papeleria; pão quente; confeitaria
Giesta	Valbom	F.F.H.*	Promoção directa	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; pintados	138	1982/83	campo de jogos; parque infantil -degradado	
Areias	Rio Tinto	C. M. de Gondomar/INH	PER	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico	220	1998	polivalente; parque infantil; jardim de infância e ATL	café; mini-mercado; peixaria e quiosque
Sta Bárbara	Fânzeres	C. M. de Gondomar/INH	PER	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico	148	1998	sala de condomínio; campo de jogos; parque infantil	
Porto Carro	Baguim do Mon	C. M. de Gondomar/INH	PER e C.D.H.	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico	150 + 48	1999	jardim de infância e pré-primária campo de jogos; parque infantil; ATL e jardim de infância	café; mercearia
Vinhal	S. Cosme	C. M. de Gondomar/INH	C.D.H. (venda)	edifícios em banda c/ t/c mais 4 pisos; rev. cerâmico	164	1996	parque infantil	mini-mercado; dois cafés; loja de equip. de ar condicionado
Bela Vista	Fânzeres	C. M. de Gondomar/INH	C.D.H. (venda)	edifícios isolados c/ 6 pisos pintados	520	1993/95	mini-mercado; mercearia; cabeleireiro; sapateiro; café; frutaria	
Sardão	Oliveira do Douro	C.M. de V.N. de Gaia/FFH	Empréstimos às Câmaras	edifícios isolados c/ 2 pisos pintados	32	1977	parque infantil muito degradado	
Quebrantões	Oliveira do Douro	C.M. de V.N. de Gaia/FFH	Empréstimos às Câmaras	edifícios em banda c/ 2 pisos pintados e alvenaria	42	1977	campo de jogos	
Vila d'Este	Vilar de Andorim	C.M. de V.N. de Gaia/INH	C.D.H. (venda)	torres em banda c/ 8 pisos pintadas	1800	1992/97	campo de jogos;jard. de infância;esc. do 1º cic. do ens. bás.; creche	cafés; restaurante, mercearia; padaria; lavandaria
Quinta da Mesquita	Avintes	C.M. de V.N. de Gaia/INH	C.D.H. (venda)	edifícios em banda c/ t/c mais 4 pisos; rev. cerâmico	340	1996/97	campo de jogos	café;mini-mercado,talho,peixaria, papeleria;loja de artigos desportivos
Balteiro	Vilar de Andorim	C.M. de V.N. de Gaia/FFH	Empréstimos às Câmaras	moradias em banda edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; pintados e rev. cerâmico	140	1979/91	escola do 1º ciclo do ens. básico e pré- primária	mini-mercado;café
Cavaco	Afurada	C.M. de V.N. de Gaia/INH	Empréstimos às Câmaras	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; pintados	72	1987/90	gabinete de apoio social (não tem funcionado)	

Quadro 116 (cont.) - Caracterização dos bairros analisados

Bairro	Localização (freguesia)	Promotor	Tipo de Programa	Tipologia dos edifícios	Nº de fogos	Data	Equipamentos e Associações no interior do Bairro	Comércio no interior do bairro
Calvário	Valongo	F.F.H.*	Promoção directa	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; pintados	144	1984/85	campo de jogos; parque infantil; Associação Recreativa e Cultural dos Moradores	
Palmitheira	Ermesinde	C.M. de Valongo/INH	PER	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico	66	1997	sala associativa; polidesportivo (c/balneário); parque infantil	
Pereiras	Valongo	F.F.H.*	Promoção directa	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; pintados	84	1980/81	campo de jogos(c/ balneário); parque infantil; sala da associação de moradores	café;papelaria; sapateiro;loja de tecidos; loja de artigos eléctricos
Outrela	Valongo	C.M. de Valongo/INH	PER	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico	52	1998	polidesportivo(c/balneário); parque infantil; sala associativa	
Baldeirão I	Sobrado	C.M. de Valongo/INH	PER	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; rev. cerâmico	32	1998	parque infantil	
Baldeirão II	Sobrado	C.M. de Valongo/INH	PER	edifícios em banda c/ t/c+3	41	1998	polidesportivo(c/balneário); parque infantil;	
Balselhas	Campo	C.M. de Valongo/INH	PER	edifícios em banda c/ t/c mais 3 pisos; pintado	52	1998	sala associativa, parque infantil ;sala associativa; garagens (para venda)	
C.C. Prelada	Ramalde	União de Coop.	Coop. INH/CGD	9 torres c/ 10 e 13 pisos rev. cerâmico	591	1993	sala de condomínio; garagens; campo de futebol	confeitaria; mercearia; padaria.
Azenha de Cima	Sra da Hora	Coop. Sete Bicas	Coop. INH	14 edif. em banda e 4 isolados c/ 4 pisos; rev. cerâmico	516	1988/93	garagens; sala de condomínio; delegação da coop.; Complexo desportivo (ringue; piscina, bar); ATL. Ginásio	padaria, confeitaria, café; mine-mercado; tabacaria/papelaria; cabeleireiro; loj. de informática florista ;bazar; loja de móveis; talho; boutique
Ceta	Pedrouços	Coop. Ceta	Coop.INH	edif. em banda c/ t/c mais 4 rev. cerâmico	182	1994/97	garagens; campo de jogos; parque infantil	talho; mine-mercado; confeitaria/padaria; peixaria; loja de congelados; florista
Quinta do Meilão	Águas Santas	Câmara Municipal da Maia e União de Coop.	D.L. 220/83 Coop. INH	56 moradias unifamiliares edif. em banda c/ 4 ou 5 pisos; 3 torres c/10 pisos rev. cerâmico	549	1994/97	garagens; campo de jogos; parque infantil	florista; ginásio de manutenção; cafés; confeitaria; talho; papelaria;lavandaria e restaurante; mini-mercado.
CHE O Telefone	Mafamude	Coop. o Telefone	Coop. INH	edifícios em banda c/ t/c mais 3; rev. cerâmico	152	1989	sala de condomínio; creche; jardim de infância;ATL; parque infantil (degradado)	café/restaurante;salão de jogos; pub
Habival	Valbom	Coop. Habival	Coop. INH	moradias em banda edifícios em banda 3 pisos rev. em pintura	128	1993	Garagens; campo de jogos	café; costureira; relojoaria; mercearia; Cabeleireiro; pronto-a-vestir
Nova Ramalde	Aldoar	Coop. Nova Ramalde	Coop. FFH	edif. em banda c/ 7 pisos rev. pintura	164	1986	centro de convívio	café
Mãos-à-Obra	Rio Tinto	Coop. Mãos-à-Obra	Coop.FFH/INH	edif. em banda c/ 4 pisos rev. pintura	399	1988	garagens; polivalente; ATL; centro cívico; auditório; court-ténis; jardim de infância; parque infantil;	mine-mercado; confeitaria; café; papelaria/tabacaria
Barranha	Sra da Hora	Coop. Sete Bicas	Coop. FFH	edifícios em banda c/ 4 pisos moradias unifamiliares c/ 2 pisos rev. pintura	324	1984/89	garagens; parque infantil; jardim de infância; creche complexo desportivo (piscina, ringue, bar); delegação da cooperativa	snack-bar;mine-mercado; papelaria/tabacaria

No Programa empréstimos às Câmaras Municipais, destaca-se sobretudo o Programa Realojamento (D.L. 480/85 de 13 de Nov.; D.L. 366/86 de 31 de Out. e D.L. 226/87 de 6 de Junho)

* transferido para a Câmara Municipal

Nas visitas aos bairros seleccionados²⁵, foi preenchida a respectiva grelha de observação. Para tal, foi necessário recorrer à entrevista a alguns moradores para esclarecimento de algumas questões, nomeadamente, as relativas à acessibilidade, equipamentos, gestão dos bairros e principais problemas sentidos pelos moradores. Foi também, feita uma visita à área envolvente a cada empreendimento, bem como uma reportagem fotográfica ilustrativa dos vários parâmetros em avaliação.

Da análise de cada empreendimento resultou um primeiro documento analítico de cada bairro, cuja informação foi, posteriormente, cruzada com a dos restantes empreendimentos analisados.

Este cruzamento permitiu-nos, não só, obter uma pontuação quantitativa individual dos parâmetros analisados a partir da pontuação de cada indicador considerado para avaliação do respectivo parâmetro, como também uma pontuação global para cada bairro, que resultou do somatório dos valores obtidos de cada parâmetro.

Efectuou-se, em seguida, uma primeira análise, considerando individualmente cada um dos parâmetros analisados de forma a identificar quais os principais aspectos críticos detectados (principais desvios em cada indicador/parâmetro) e exigindo melhoria. Esta análise foi feita a partir da leitura de vários gráficos, cujo objectivo foi, por um lado, a análise de cada indicador e, por outro lado, a ordenação e classificação dos diversos bairros tendo em conta cada um dos parâmetros considerados.

Finalmente, como já salientamos atrás, era nossa intenção realizar um inquérito aos moradores de cada bairro para apurarmos qual o grau de satisfação residencial dos utentes e quais os níveis de importância que atribuem a cada um dos parâmetros considerados para a qualidade habitacional do bairro. No entanto, por dificuldades de tempo, tal não nos foi possível, ainda que, pelo contacto efectuado com alguns moradores, pudéssemos constatar uma maior valorização dos parâmetros segurança (situação que decorre, essencialmente, do aumento do tráfico e consumo de droga em alguns bairros), limpeza e manutenção dos espaços exteriores (responsabilizando quer as Câmaras, quer alguns moradores pelas deficiências) e acessibilidade, como aqueles que maiores reflexos têm na satisfação residencial.

²⁵ Agradecemos a colaboração dos alunos da cadeira de Teoria e Métodos em Geografia e de Hidrologia (ano lectivo de 1998/1999) no apoio prestado aos levantamentos efectuados em alguns dos bairros analisados.

6.2.2 - Análise da qualidade habitacional dos bairros

A aceleração da degradação física e a falta de limpeza e manutenção dos espaços exteriores, é uma imagem presente em alguns dos bairros analisados como se comprova pelas pontuações deste parâmetro (ver quadro 117) e pelas fotografias 42, 43 e 44.

Podemos classificar muitos destes bairros como territórios que perderam valor quer do ponto de vista de investimento material, quer social, onde se concentram populações excluídas em termos económicos (falta de trabalho e fracos rendimentos) e socio-demográficos (marcadas por situações de isolamento, envelhecimento, toxicodependência, doenças crónicas, mudanças da estrutura familiar e pela ruptura dos laços sociais).

Em termos visuais, as alterações visíveis nestes bairros devem-se, por um lado, à intervenção directa das autarquias (pintura de fachadas, remodelação dos edifícios, limpeza/manutenção de jardins, construção de equipamentos...), por outro, a alterações pontuais realizadas pelos próprios moradores (fechamento de varandas, de patamares de escadas, construção de anexos e alterações no interior dos alojamentos, fot. 45, 46 e 47).

Assim sendo, podemos classificar alguns destes bairros como "territórios marginais"²⁶, onde se registam carências ao nível das infra-estruturas, serviços, acessibilidade e transportes, acumulação de populações excluídas (conferindo-lhes uma conotação negativa e afectando o seu valor), de actividades marginais e ilegais (como o tráfico de estupefacientes e prostituição) e não integração urbanística.

Apesar dos grupos sociais mais desfavorecidos economicamente não serem exclusivos da habitação social arrendada, vários estudos relativos à exclusão social e à pobreza urbana, apontam que o aumento da pobreza está na base dos problemas sociais existentes no parque habitacional público. Os próprios estereótipos criados sobre estes bairros (muitos deles pelos meios de comunicação social) reforçam a sua exclusão-desqualificação. Geralmente, os bairros sociais só são notícia devido à ocorrência de crimes, prisões de traficantes, apreensão de droga e rusgas policiais. Quem mais sofre com esta situação são os próprios residentes, quando, por exemplo, são excluídos de um emprego porque vivem nesse bairro.

Muitos destes bairros já possuem um ciclo de estigmatização do qual é muito difícil sair. As pessoas resignam-se a essa imagem negativa e os "forasteiros" são vistos como intrusos.

²⁶ Segundo a perspectiva de SALGUEIRO Teresa Barata - *Fragmentação e exclusão nas metrópoles. Sociedade e Território*, nº 30, (Mar. 2000), p. 16-26; idem (coord.) - *Globalização e Reestruturação Urbana*. Lisboa: C.E.G., Área de Investigação em Geografia Regional, D7, 1998.

Quadro 117 - Síntese da análise da qualidade habitacional

	Concelho do Porto												Concelho da Maia		
Parâmetros	Carvalhido	Pasteleira	F. Magalhães	Outeiro	Lordelo do Ouro	Bom Pastor	S. João de Deus	Campinas	Paranhos	Mouteira	Condominhas	Sta Luzia	Sobreiro	Sr. dos Aflitos	Moutidos
Conforto Ambiental	-2	8	0	0	4	6	-4	0	0	4	6	2	2	8	8
Higien/Limp/Degradação	1	10		-1	3	7	-8	-1	0	9	12	12	8	3	3
Cond.Segurança	6	-1	2	0	4	4	-7	0	-2	0	6	12	7	6	8
Circulação	-1	-1	1	-1	1	-1	-1	1	1	1	3	3	3	-1	3
Acessibilidade	10	12	13	2	12	4	10	12	10	8	16	16	18	8	8
Privacidade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
Convivialidade	-1	3	-1	-1	-1	-1	1	3	-3	3	3	3	3	-3	-3
Imagem Global do Bairro	-4	-1	-7	-4	-3	1	-9	-5	-5	2	3	2	2	3	3
Total Geral	9	30	13	-5	20	20	-18	10	1	27	49	50	43	26	32

	Concelho de Matosinhos					Concelho de Gondomar								
Parâmetros	Biquinha I	Biquinha II e III	Perafita	S. Gens	Sendim	Ponte	Cabanas	S. Cosme	Giesta	Areias	Sta Bárbara	Porto Carro	Vinhal	Bela Vista
Conforto Ambiental	2	-4	-4	0	6	4	6	8	-4	6	2	4	6	6
Higien/Limp/Degradação	-1	-2		4	2	6	0	8	-2	12	10	8	10	6
Cond.Segurança	5	4	3	3	6	-2	4	10	8	8	8	7	2	4
Circulação	-1	-3	1	-1	1	3	1	1	-1	1	-1	1	-1	1
Acessibilidade	4	-2	8	2	2	8	6	12	4	8	3	6	2	2
Privacidade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Convivialidade	-3	3	-3	-1	-3	1	-3	-1	1	1	1	1	3	-3
Imagem Global do Bairro	-8	-4	0	0	0	-2	2	1	-1	1	1	-1	3	3
Total Geral	-2	-8	9	5	18	12	24	39	5	37	24	26	25	19

Quadro 117 (cont.) - Síntese da análise da qualidade habitacional

	Concelho de Vila N. de Gaia							Concelho de Valongo					
Parâmetros	Sardão	Quebrantões	Vila d'Este	Quinta da Mesquita	Balteiro	Cavaco	Calvário	Palmilheira	Pereiras	Outrela	Baldeirão I	Baldeirão II	Balselhas
Conforto Ambiental	2	2	-5	4	4	-4	0	-4	-2	2	2	6	2
Higien/Limp/Degradação	-8	1	-6	9	-6	-4	14	7	6	-5	3	5	0
Cond.Segurança	-2	1	5	7	-3	-5	3	0	9	4	1	5	3
Circulação	-1	1	1	-1	-1	-3	1	1	1	-3	-1	1	1
Acessibilidade	4	6	8	-2	2	-10	13	-12	5	-12	-12	-12	-4
Privacidade	0	0	2	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0
Convivialidade	-3	1	-3	1	-3	-3	3	1	3	3	3	3	-1
Imagem Global do Bairro	-7	-5	-4	2	-6	-6	2	2	-3	-3	0	0	-2
Total Geral	-15	7	-2	22	-13	-35	38	-5	19	-14	-4	8	-1

	Cooperativas									
	Porto		Maia		V.N. de Gaia		Gondomar		Matosinhos	
Parâmetros	C.C. Prelada	Nova Ramalde	Ceta	Quinta do Meilão	CHE O Telefone	Habival	Mãos-à-Obra	Azenha de Cima	Barranha	
Conforto Ambiental	2	2	4	6	6	6	8	2	6	6
Higien/Limp/Degradação	15	6	13	13	3	8	16	9	14	14
Cond.Segurança	9	6	8	3	6	5	12	9	12	12
Circulação	-1	-1	1	1	-1	1	1	1	1	1
Acessibilidade	6	14	8	16	6	6	12	16	14	14
Privacidade	0	0	2	0	0	2	0	2	0	0
Convivialidade	3	3	3	1	1	3	3	3	3	3
Imagem Global do Bairro	3	3	3	3	1	3	3	3	3	3
Total Geral	37	33	42	43	22	34	55	45	53	53

O exemplo mais *sui generis* dos bairros que analisamos é, sem dúvida, o caso do Bairro de S. João de Deus, que se apresenta como um verdadeiro "território marginal", onde o tráfico e consumo de droga é uma das suas "imagens de marca"²⁷, apesar de em termos de equipamentos se apresentar muito bem servido, quando comparado com outros bairros analisados. Neste, nem sequer falta um forte investimento na componente social através de um Programa de Luta contra a Pobreza. Este bairro foi, desde muito cedo, estigmatizado pela cidade. Na verdade, durante o Estado Novo, o bairro abrigou populações provenientes de áreas degradadas e de outros bairros de habitação social, que infringiam os regulamentos estabelecidos para estes bairros, situação que levou à sua designação como "Tarrafal", sendo mais tarde e com a fixação de uma grande comunidade de etnia cigana, conhecido também como "Bairro dos Ciganos".

Refira-se ainda, que está previsto um novo projecto de reabilitação deste bairro (do Arquitecto Mário Trindade), cuja característica principal é abrir o bairro à cidade através de uma nova ligação que permita aos transportes colectivos entrar e circular no bairro, criando ainda uma rotunda de ligação à área prestigiada das Antas, na sequência do projecto envolvente ao novo estádio do Futebol Clube do Porto.

Muitos dos bairros sociais do Porto construídos no âmbito do Plano de Melhoramentos, bem como alguns dos bairros mais antigos dos concelhos periféricos (caso, por exemplo, do bairro do Cavaco, Sardão, Quebrantões, Balteiro, Biquinha I e II e Ponte), não sofrem obras de requalificação/manutenção à vários anos²⁸, daí que muitos dos moradores se tenham queixado de problemas de infiltrações nos alojamentos e do saneamento²⁹, existindo fugas de esgotos para a via pública ou até mesmo para as próprias casas, sobretudo as que ficam no rés-do-chão.

²⁷ Veja-se, entre outras, a notícia de 15 de Novembro de 2000, com o sugestivo título "Tráfico de droga só no S. João de Deus". Jornal Público, Porto: Caderno Local, p. 50.

²⁸ Refira-se, a este propósito, que tanto a Câmara Municipal do Porto, como o IGAPHE, têm vindo a realizar obras de requalificação dos bairros de que são proprietários através do programa IORU. Nos casos analisados, estavam já executadas ou em execução, obras deste tipo nos bairros da Pasteleira (freguesia de Lordelo do Ouro, concelho do Porto, obras efectuadas em finais de 1999-início de 2000), S. João de Deus (freguesia de Campanhã, concelho do Porto, obras previstas para o ano de 2000); Sobreiro (freguesia da Maia, concelho da Maia, obras já concluídas) e Ponte (freguesia de Rio Tinto, concelho de Gondomar, obras efectuadas no final de 1999 onde apenas foram pintados os edifícios).

²⁹ Aliás, relativamente a este assunto, constatamos que o saneamento é um problema que permanece, em alguns dos bairros construídos recentemente no âmbito do PER, onde a drenagem dos esgotos é quase sempre feita através de fossas comuns, ou até mesmo para ribeiros localizados próximos dos bairros.

Esta situação foi-nos, aliás, confidenciada por vários moradores dos bairros do Carvalhido, Pasteleira³⁰ e do Outeiro, referindo que em dias de chuva têm de colocar baldes a apagar a água que cai do telhado, infiltrando-se nos tectos dos alojamentos situados nos últimos pisos. Várias varandas de acesso aos alojamentos apresentam sinais evidentes de degradação, colocando em risco a segurança dos moradores.

É também muito frequente os moradores apropriarem-se dos patamares e varandas de acesso aos alojamentos, fechando-os, o que lhes permite criar um hall de entrada para a habitação, não previsto nas plantas originais, cuja entrada se fazia directamente para a sala³¹. Esta característica denota uma alteração na forma de uso dos alojamentos, com a necessidade em separar a entrada do alojamento do espaço mais íntimo deste (salas e quartos, visto que estes também dão directamente para a sala) (fot. 45).

Nos alojamentos do rés-do-chão é também frequente a apropriação quer do espaço fronteiro dos alojamentos, construindo-se uma pequena varanda, quer das traseiras, onde se implanta um pequeno jardim ou até mesmo uma pequena horta ou, ainda, anexos que servem de arrecadação (fot. 46, 47, 48 e 49).

Outro dos problemas que nos foram confidenciados pelos moradores nos bairros mais antigos, prende-se com a questão da sobrelotação³², a qual nem sempre tem tido uma resposta eficaz por parte das Câmaras, apesar dos insistentes pedidos feitos pelas famílias. Este problema apresenta reflexos negativos na mobilidade habitacional das famílias e na sua qualidade de vida, por não terem outras alternativas, tornando os bairros sociais espaços permanentes de residência dos actuais moradores e dos seus descendentes que já constituíram família³³.

As precárias condições das instalações sanitárias, nomeadamente a inexistência de um local próprio para tomar banho, é outra das queixas apresentadas por alguns dos

³⁰ No momento em que o visitamos este bairro, este encontrava-se em obras de reabilitação, as quais foram concluídas em Março de 2000.

³¹ Segundo o estudo da Câmara Municipal do Porto, referido acima, 3 083 (27,2%) alojamentos encerraram varandas e 1 233 (10,9%) fecharam galerias de acesso aos alojamentos. Ver quadro 10, p. 36.

³² Segundo o estudo da Câmara Municipal do Porto, referido acima, existem 1 132 (10%) alojamentos sobreocupados. Ver quadro 8, p. 36.

³³ Refira-se que, no Bairro S. João de Deus, esta situação desencadeou a construção de 300 barracas em terrenos circundantes ao Bairro, que entretanto foram destruídas, sendo a população realojada em alojamentos construídos pelo Projecto de Luta Contra a Pobreza. Junto ao Bairro da Pasteleira, no terreno actualmente ocupado pelo parque urbano, existiam 276 barracas, entretanto destruídas, sendo as famílias realojadas em outros bairros.

moradores dos bairros construídos pelo Plano de Melhoramentos (Carvalhido e Outeiro), não havendo, igualmente, em algumas habitações, água quente³⁴.

Analisando os bairros tendo em conta a pontuação global obtida pelos oito parâmetros considerados, verifica-se que o bairro pior posicionado é o do Cavaco, encravado na vertente do Douro, junto à marginal de Vila Nova de Gaia, que apresenta em quase todos os parâmetros valores muito baixos. O bairro com a pontuação mais alta é o da Cooperativa Mãos-à-Obra, situado no lugar do Forno, freguesia de Rio Tinto, concelho de Gondomar, apresentando os valores mais altos para quase todos os parâmetros analisados (quadro 117).

De uma maneira geral os bairros de iniciativa cooperativa apresentam uma melhor qualidade, sendo os que possuem pontuação global mais elevada (acima dos 33 pontos). Neste grupo de bairros melhor posicionados, encontram-se alguns bairros de iniciativa Municipal, destacando-se o Bairro das Condominhas (freguesia de Lordelo do Ouro, concelho do Porto, com 49 pontos) e Sta Luzia (freguesia de Paranhos, concelho do Porto, com 50 pontos), com valores superiores ao de alguns bairros de cooperativas.

Dentro dos bairros com baixa pontuação, portanto com menor qualidade, encontramos quer bairros de iniciativa camarária (os maioritários), quer de iniciativa mista (CDH), situação que se deve, principalmente, à pontuação negativa obtida nos parâmetros acessibilidade, higiene/limpeza/degradação e imagem global do bairro. Saliente-se ainda, os casos de bairros recentemente construídos ao abrigo do PER (Outrela, Balselhas e Baldeirão I e II, concelho de Valongo), cuja pontuação bastante baixa, se deve, em grande parte, à fraca acessibilidade destes bairros, situados em locais bastante periféricos relativamente à rede de transportes públicos (as populações têm de percorrer cerca de 15 a 25 minutos a pé até à paragem de transporte mais próxima, por percursos praticamente desérticos e bastante perigosos, sobretudo para os idosos e crianças).

Ainda dentro desta análise global refira-se que, em termos concelhios e excluindo o caso dos bairros de iniciativa cooperativa, os concelhos de V. N. de Gaia e Valongo, são aqueles que apresentam um número superior de bairros com pontuação negativa, enquanto que os concelhos do Porto e Matosinhos possuem um número menor de bairros com valores negativos. Tal facto deve-se quer à antiguidade e estado de degradação de alguns dos bairros, quer à falta de equipamentos ou sua degradação (caso dos concelhos

³⁴ Aliás, segundo o estudo efectuado pela Câmara Municipal do Porto, op. cit, 1 516 alojamentos (13,4%) não possuem instalações de banho ou duche e 2 010 (17,7%) não têm água quente no alojamento.

de V.N. de Gaia, Porto e Matosinhos), quer ainda, à localização periférica dos mesmos (caso dos bairros de Valongo, S. João de Deus, no Porto e do Cavaco em V.N. de Gaia).

Quanto aos concelhos da Maia e Gondomar não possuem nenhum bairro com pontuação negativa. Tal facto pode ser explicado não só por serem bairros mais recentes ou que sofreram obras de reabilitação, mas também pela sua centralidade, situados em áreas bem servidas de transportes e próximos de vários serviços públicos e espaços comerciais.

Analisando, individualmente, cada parâmetro, podemos constatar que relativamente ao parâmetro conforto ambiental, 27% dos bairros apresentam os valores mais baixos (valor igual ou menor que 0), destacando-se, para a obtenção destes valores, a existência de marcas exteriores de humidade nos edifícios e espaços envolventes, problemas de poluição, nomeadamente o ruído provocado pelo tráfego e deficiente arborização dos espaços exteriores. Estes dois últimos aspectos são particularmente críticos no caso da Vila d'Este, dado que, por um lado, a tipologia dos edifícios e a forma do bairro com poucos espaços livres arborizados favorece uma imagem de uma grande massa de betão e, por outro, a sua proximidade à A1, causa principal dos ruídos detectados, poderia ser minimizado se a arborização fosse mais abundante melhorando, significativamente, a imagem do bairro.

Na verdade, constatamos que em 35% dos bairros existem marcas evidentes de humidade nos edifícios, situação que aponta para problemas ao nível da construção. Quanto a fontes poluidoras, aquela que mais problema causa é o ruído provocado pelo tráfego. A arborização dos bairros é também deficiente (63%), dando-se pouca importância à sua plantação antecipada. A falta de bancos e a suas deficientes condições de sombreamento e protecção contra aos ventos, são alguns dos factores que mais contribuem para que os espaços exteriores sejam desconfortáveis, principalmente no Verão, sendo evidente a falta de mobiliário que propicie o estar e o descanso (em 53% dos bairros não existem bancos) (fig. 68).

Para além destes aspectos, refira-se ainda que encontramos alguns casos de edifícios com fraca insolação, quer devido à sua orientação, quer à compacidade das construções.

Quanto aos bairros melhor posicionados destacam-se os bairros de iniciativa cooperativa, bem como alguns bairros municipais, com destaque para os construídos no âmbito do PER. Esta situação deve-se quer a um maior cuidado relativamente à implantação e orientação dos edifícios, quer dos próprios espaços exteriores, com espaços verdes arborizados, com mobiliário bem cuidado, protegido dos ventos e com boas condições de sombreamento.

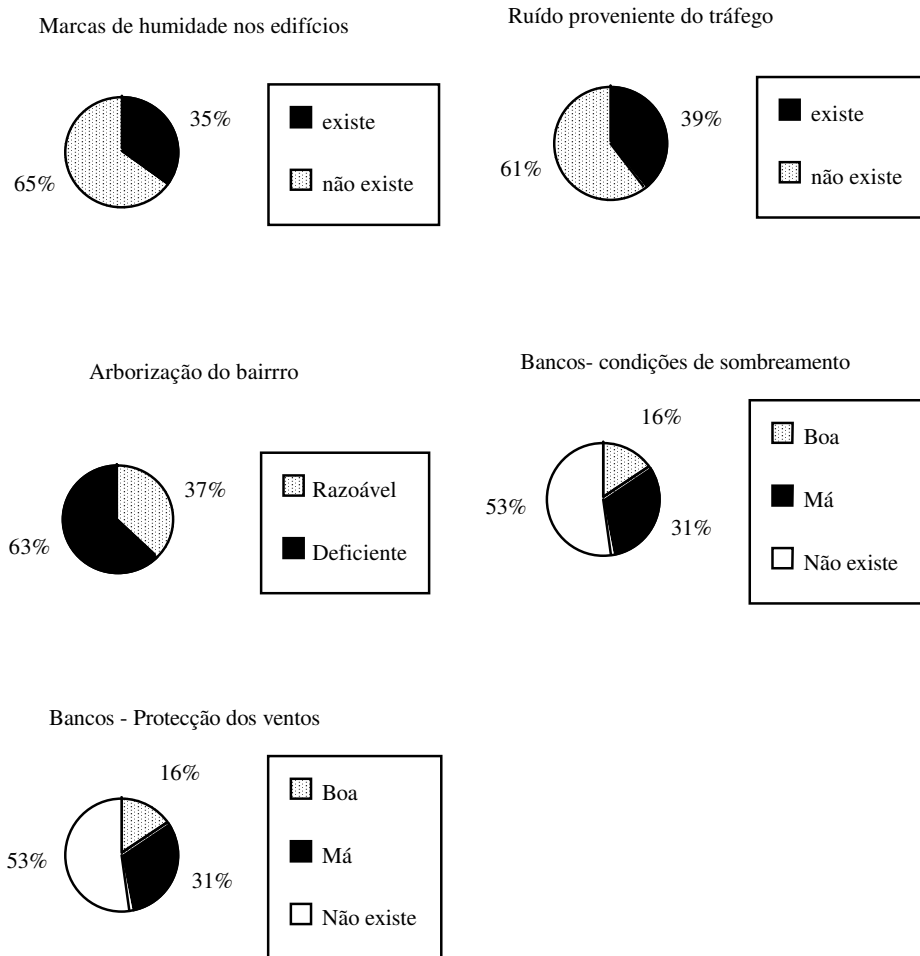


Fig. 68 - Principais indicadores de avaliação do Conforto Ambiental

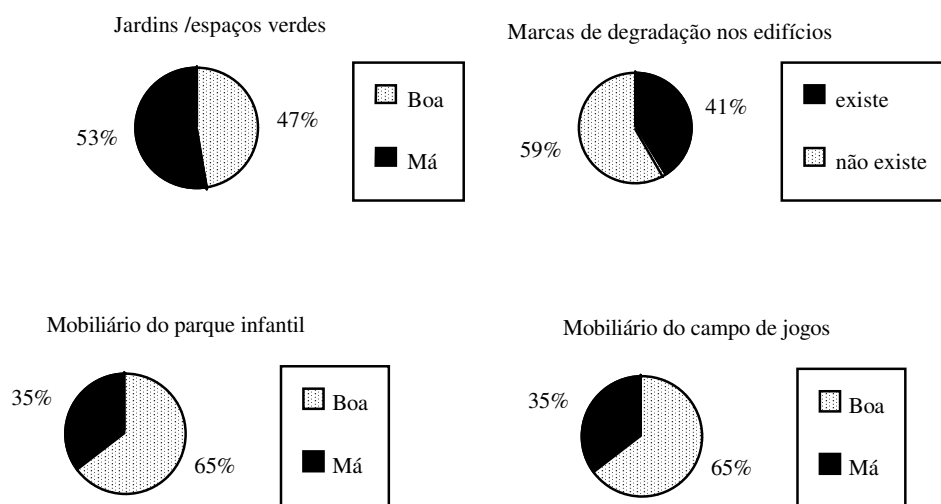
Relativamente ao parâmetro higiene/limpeza/degradação, 27% dos bairros apresentam valores igual ou inferior a zero, situação que se deve, essencialmente, ao estado de degradação e marcas de vandalismo nos edifícios, no mobiliário dos parques infantis, campos de jogos e caixas de correio, ao péssimo estado do piso das ruas e/ou passeios, ao mau estado dos jardins envolventes aos edifícios e à falta de limpeza dos espaços exteriores, existindo, também, alguns casos em que não há contentores nem papeleiras (fot. 50 à 67).

Analisando os valores obtidos para os vários indicadores avaliadores deste parâmetro, podemos verificar que em 53% dos casos, a higiene, limpeza e degradação

dos espaços verdes e jardins é má, sendo também evidente em 59% dos casos a degradação dos edifícios e em 31% a deficiente limpeza geral dos bairros (fig 69).

A degradação dos edifícios deve-se, essencialmente, ao tipo de construção e materiais utilizados. A utilização de paredes pré-fabricadas e materiais de revestimento baratos contribuíram, significativamente, para uma rápida degradação patente em vários bairros construídos à menos de 10 anos.

Os bairros mais críticos quer quanto às marcas de degradação ou vandalismo nos edifícios, quer em relação à falta de limpeza e degradação dos espaços exteriores são : Cavaco, Balteiro, Vila d'Este, Quebrantões, Sardão e CHE *O Telefone* (V. N de Gaia); Ponte, Giesta e Porto Carro (Gondomar); Biquinha I, II e III (Matosinhos); Campinas, Fernão de Magalhães, Lordelo do Ouro, Paranhos, Carvalhido, Outeiro e S. João de Deus (Porto)³⁵.



³⁵ Segundo o estudo da Câmara Municipal do Porto, op. cit., os agregados inquiridos referem como prioritária a intervenção na recuperação das casas e prédios - 289 inquiridos (31,9% dos 915 inquiridos). Ver quadro 17, p. 53. A falta de limpeza e higiene é também um dos principais problemas referidos pelos inquiridos nos bairros (91 inquiridos (8,8%)). Ver quadro 16, p. 52.

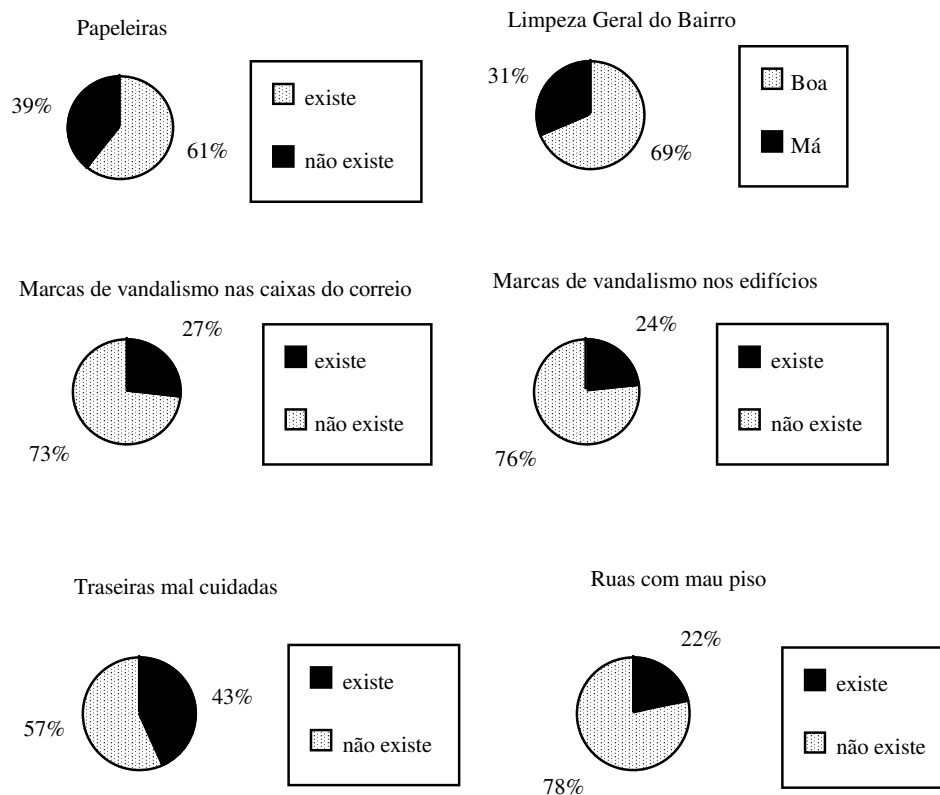


Fig. 69 - Principais indicadores de avaliação da Higiene, Limpeza e Degradação dos bairros

Quanto aos bairros melhor classificados neste parâmetro destacam-se, mais uma vez, os de iniciativa cooperativa, salientando-se também alguns dos bairros de iniciativa municipal mais recente, com destaque quer para os construídos pelo PER, quer os que englobam situações mistas de alojamentos para arrendamento e venda (caso, por exemplo, das Condominhas e Sta Luzia no Porto).

Contudo, mesmo em bairros relativamente recentes, com cerca de 4-5 anos, (como, por exemplo, no de Sta Luzia, que recebeu o prémio INH de 1995), encontramos algumas marcas de degradação que dadas as suas características (manchas de humidade e infiltrações nas paredes exteriores dos edifícios), julgamos serem consequência de defeitos da própria construção ou dos materiais utilizados.

Pensamos que a relação entre pontuação negativa e positiva deste parâmetro está intimamente associada com a questão da gestão e manutenção dos bairros, a qual tem sido praticamente inexistente nos bairros de iniciativa municipal e sem uma efectiva participação dos moradores. O facto de a maioria destes bairros serem de arrendamento,

também contribui para uma certa desresponsabilização dos moradores na manutenção dos espaços exteriores comuns. Esta situação não se verifica nem no caso das cooperativas, em que a gestão e manutenção dos bairros é feita directamente pelas cooperativas ou pelas associações de condóminos, nem nos bairros mistos ou nos de iniciativa municipal para arrendamento³⁶, mais recentes, onde têm sido constituídas associações de moradores que se responsabilizam pela manutenção dos espaços exteriores e espaços comuns dos edifícios, ainda que com o apoio das Câmaras (sobretudo no caso da manutenção dos espaços verdes).

No que toca à segurança dos bairros podemos fazer a sua apreciação tendo em conta dois conjuntos de indicadores. Um que se prende directamente com características construtivas e internas dos bairros, nomeadamente, a iluminação dos espaços exteriores e dos edifícios, segurança das habitações do r/c, segurança contra incêndios e circulação dos peões e outro conjunto de indicadores, que apesar de serem por vezes uma consequência da morfologia do bairro podem não estar directamente com ela associada, como é o caso da existência de espaços isolados de difícil vigilância pelos moradores, de comportamentos desviantes (tráfico e consumo de droga, prostituição e ocorrência de assaltos) e policiamento.

Relativamente ao primeiro aspecto considerado denota-se que na maioria dos bairros os alojamentos do rés-do-chão são muito baixos, sendo fácil o seu acesso pelo exterior. A iluminação dos espaços exteriores é deficiente ou até mesmo inexistente em certos locais, como por exemplo, nos campos de jogos, o que contribui para uma certa insegurança no seu uso.

Quanto aos percursos pedonais alguns tornam-se inseguros, sobretudo para deficientes, idosos e crianças, quer por haver escadas e os passeios serem estreitos, quer ainda por estarem em mau estado de conservação e pela fraca iluminação, existindo também alguns casos, em que não existem passeadeiras.

Quanto à segurança contra incêndio denota-se falta de bocas-de-incêndio e dificuldades de circulação dos veículos de combate a incêndio, devido à existência de ruas estreitas (fig. 70).

No que toca ao segundo conjunto de indicadores (fig. 71), verifica-se que em vários bairros existem espaços de difícil vigilância a partir dos edifícios, quase sempre coincidentes com espaços sobranceiros à espera de serem utilizados, ou com áreas mais degradadas, onde se juntam populações marginais (toxicodependentes e prostituição)

³⁶ Refira-se a este propósito que, quer em relação ao PER, quer nos casos dos bairros municipais mais recentes, foram criados quer gabinetes de apoio local aos moradores, quer até mesmo códigos de conduta para orientar os moradores no uso e manutenção dos espaços comuns.

como acontece, por exemplo, nos bairros de S. João de Deus, Pasteleira, Lordelo, Vila d'Este, Ponte, Biquinha, Cavaco, Balteiro, Sardão, Campinas e Perafita. Em alguns bairros têm também ocorrido assaltos, sobretudo no comércio, nomeadamente na Vila d'Este, Azenha de Cima, Quinta do Meilão e Cooperativa *O Telefone*.

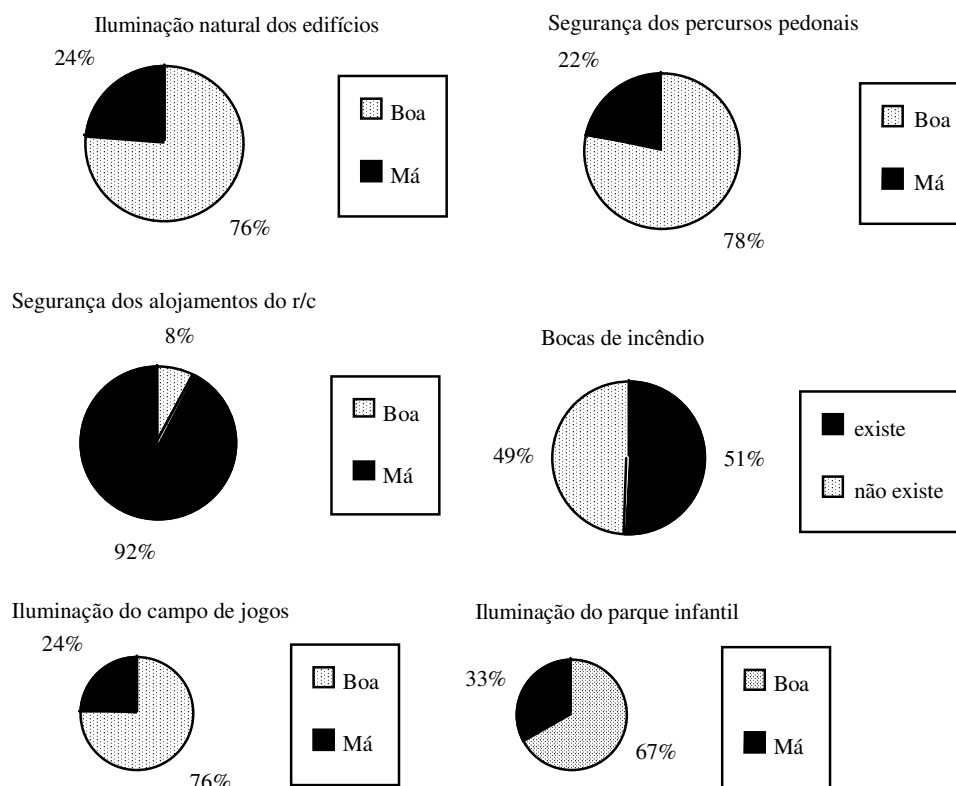


Fig. 70 - Principais indicadores de avaliação da Segurança (1º conjunto)

Outro aspecto a considerar e que muito contribui para a insegurança sentida em alguns bairros, prende-se com a concentração de indivíduos com comportamentos "anti-sociais", nomeadamente os que apresentam problemas de alcoolismo e toxicodependência e o caso das minorias étnicas, sobretudo ciganos (como por exemplo, nos bairros de S. João de Deus, Biquinha, Pasteleira e Cavaco). Estes grupos de indivíduos apresentam uma grande mobilidade entre os bairros relacionada com a intensificação do policiamento. Muitos moradores queixam-se de que o maior policiamento em determinados bairros sociais, faz deslocar, por exemplo os

toxicodependentes para outros bairros próximos onde o policiamento não é tão frequente³⁷.

Relativamente ao policiamento, de uma maneira geral os moradores afirmaram que este existe com alguma frequência, feito geralmente por patrulhas que se deslocam em automóvel, ainda que, em alguns bairros, os moradores se queixem da falta de policiamento, como por exemplo, nos bairros da Pasteleira, Outeiro, Carvalhido, Campinas, Mouteira, Condominhas, Sendim, Ponte, Vinhal, Bela Vista, Sardão, Balteiro, Cavaco, Palmilheira, Baldeirão I e II e Balseilhas (fig. 71)³⁸.

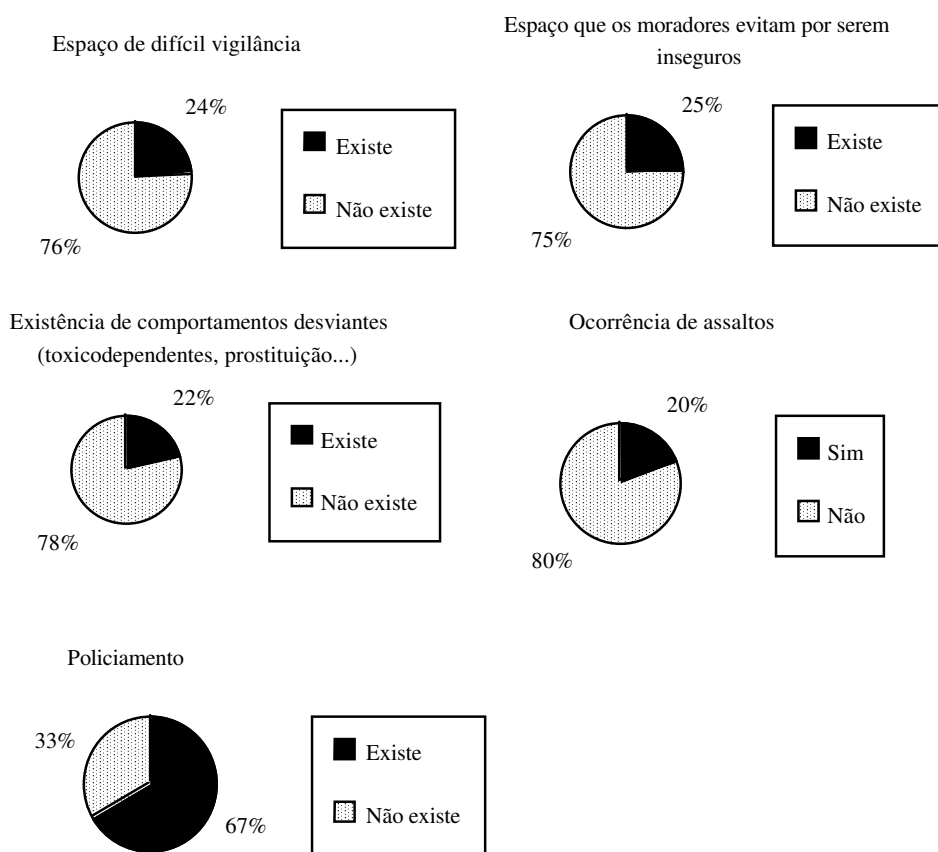


Fig. 71 - Principais indicadores de avaliação da Segurança (2º conjunto)

³⁷ No caso da cidade do Porto, por exemplo, o policiamento mais intenso do bairro do Aleixo, originou a deslocação dos toxicodependentes e até do tráfico de droga para os bairros de Lordelo do Ouro, Pasteleira, Mouteira e Pinheiro Torres.

³⁸ No estudo efectuado pela Câmara Municipal do Porto, que vimos citando, 58 inquiridos referem a falta de segurança e policiamento como um dos principais problemas dos bairros. Salientando, ainda, como uma das prioridades de intervenção nos bairros a segurança e o policiamento (284 inquiridos). Ver quadros 16 e 17, p. 52 e 53.

No que diz respeito à circulação interna dos bairros verifica-se, sobretudo, limitações à circulação de deficientes, quer devido à exiguidade dos passeios, quer à existência de escadas, apesar de, em alguns bairros, existirem rampas em algumas entradas ou a ligar os espaços exteriores (caso dos bairros da Mouteira e Condominhas, por exemplo). Em muitos dos bairros analisados, o peão é muitas vezes esquecido, sendo reduzido o número de circuitos pedonais. Outra das deficiências detectadas, em alguns bairros, prende-se, como referimos anteriormente, com a circulação de veículos especiais, devido à reduzida dimensão das ruas (fig. 72).

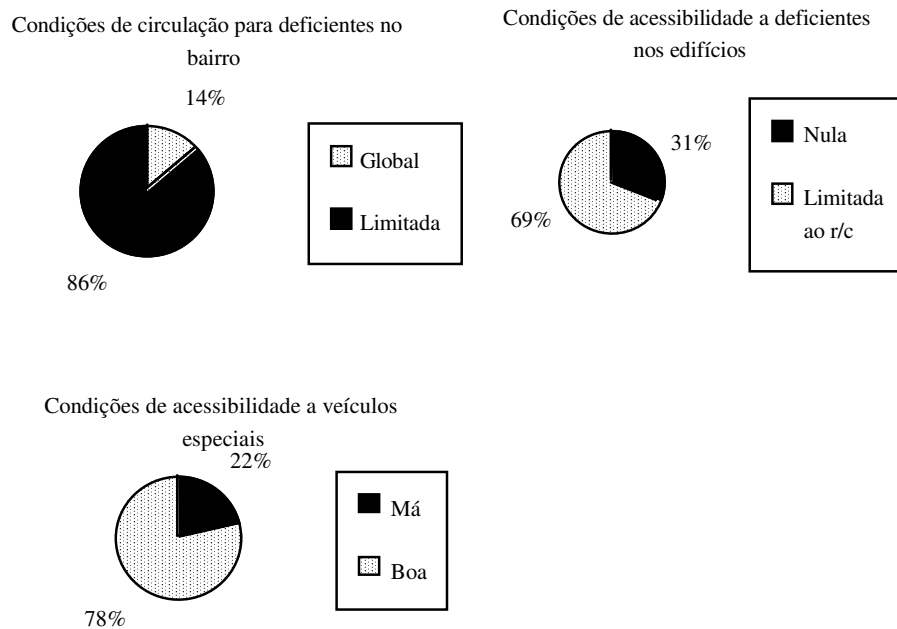


Fig. 72 - Principais indicadores de avaliação da Circulação

Relativamente ao parâmetro acessibilidade este foi medido tendo em conta a acessibilidade aos equipamentos básicos (escolas e centro de saúde), ao comércio diário, ao centro do concelho e à existência e frequência de transportes públicos. De uma maneira geral a maioria dos bairros (84%) possuem boas condições de acessibilidade, ainda que, os valores positivos sejam bastante diferenciados, devido, sobretudo, às deficiências detectadas ao nível dos transportes públicos. As populações queixam-se quer da pouca frequência de carreiras, sobretudo aos fins-de-semana, quer da distância das paragens, como acontece nos bairros da Mouteira, Biquinha I e II, S. João de Deus,

S. Gens, Areias, Sta Bárbara, Porto Carro, Vinhal, Bela Vista, Quebrantões, Vila d'Este, Quinta da Mesquita e Balteiro (quadro 117 e fig 73)³⁹.

Os bairros com pontuação negativa devem esta posição à sua localização periférica em relação à rede geral de transportes, o que condiciona também a acessibilidade aos equipamentos básicos e ao comércio diário, como acontece com os bairros da Outrela, Baldeirão I e II, Balselhas, Palmilheira e Cavaco (quadro 117 e fig. 73).

Concluindo, podemos afirmar que os bairros situados nos concelhos de Gondomar, Valongo e Vila Nova de Gaia, são os que apresentam uma acessibilidade menor, devido, essencialmente, à configuração da rede dos STCP, que é muito mais extensa e ramificada nos concelhos a Norte (Maia e Matosinhos) do que para aqueles, colocando-os muito dependentes da rede dos operadores privados.

Quanto às condições de privacidade, verifica-se que, na generalidade dos bairros, existe uma reduzida privacidade dos fogos do rés-do-chão, situação que se deve sobretudo à sua baixa altura e à redução ou falta de espaços exteriores de transição para o interior dos edifícios.

Relativamente à existência de espaços que propiciem o convívio entre os moradores, de uma maneira geral eles existem, ainda que, em alguns casos, se verifiquem algumas deficiências, nomeadamente a degradação ou inexistência de mobiliário, má iluminação, mau sombreamento, limpeza e manutenção deficientes, espaços ventosos e não confinados, pouco confortáveis para estar e conviver. Contudo, em alguns bairros, denota-se quer a falta de equipamentos (parques infantis e campo de jogos, por exemplo), quer mesmo de outros espaços exteriores para convívio (pracetas, pátios, espaços verdes, etc.), reduzindo-se estes, muitas vezes, apenas aos espaços de circulação e pequenos jardins (muitos destes muito mal cuidados) envolventes aos edifícios, como acontece, por exemplo, nos bairros de Paranhos, Carvalhido, Outeiro, Sr. dos Aflitos, Moutidos⁴⁰, Sendim, Bela Vista e Cavaco.

Outro aspecto que consideramos importante, é o facto da localização de alguns equipamentos dentro dos bairros, se encontrarem praticamente confinados ao bairro, não

³⁹ Citando, mais uma vez, o estudo da Câmara Municipal do Porto, 60 inquiridos referem a falta de transportes, como um dos principais problemas detectados. Quanto aos equipamentos 59 inquiridos referem a falta de equipamentos para idosos, para crianças, para jovens e de Ocupação de tempos Livres. Ver quadro 16, p. 52.

⁴⁰ Relativamente a estes dois bairros, Moutidos e Sr. dos Aflitos, a inexistência de equipamentos deve-se à proximidade destes à Quinta do Meilão, a qual dispõe de vários equipamentos, estando também a ser construído, junto aqueles bairros, um parque urbano que deverá estar concluído em 2001.

sendo muito utilizados por populações de fora, situação que contribui para um certo fechamento dos bairros à comunidade envolvente.

No que toca ao último parâmetro considerado, imagem global do bairro, as pontuações negativas devem-se, fundamentalmente, às seguintes situações: falta de locais próprios para estacionamento automóvel, fazendo-se este de forma "selvagem", ocupando os arruamentos e os espaços verdes entre os edifícios (situação mais frequente nos bairros camarários construídos pelo Plano de Melhoramentos do Porto e nos bairros mais antigos dos concelhos periféricos); espaços verdes traseiros ou outros espaços livres mal cuidados, com acumulação de lixo, entulhos e restos de obras; anexos construídos nas traseiras servindo de arrecadação⁴¹; antenas e parabólicas nas janelas ou em varandas; varandas fechadas sem uniformização; falta de equilíbrio entre espaços livres exteriores e espaço construído, conferindo uma imagem de compacidade aos bairros e roupas penduradas às janelas e em outros locais não apropriados (fig. 74 e fot. 69 à 74).

O facto da grande maioria destes bairros não possuírem arrecadações externas e, muitas vezes, nem mesmo uma pequena dispensa no interior dos alojamentos, contribui para que os moradores se apropriem de alguns espaços comuns para este efeito.

Refira-se ainda, que outra questão importante que marca a imagem dos bairros se prende com as marcas de apropriação. Se em alguns casos esta pode ser menos positiva, como, por exemplo, as roupas penduradas nas janelas ou em outros locais não apropriados para esse efeito, outras são sinais evidentes de conferir aos espaços uma marca individual, como as estatuetas nos jardins, as vedações nos canteiros fronteiros (quase sempre conservados e mantidos pelos moradores de cada edifício) ou os vasos de plantas nas entradas, escadas e patamares de acesso aos edifícios e alojamentos (solução que é agradável, compensando muitas vezes a falta de "verde" no exterior, embora possa gerar alguns problemas de evacuação em caso de incêndio) ou ainda, as pequenas hortas, nas traseiras dos edifícios, evocativas do passado rural de muitos moradores (fot. 75 à 81).

⁴¹ Refira-se, a este propósito, que a Câmara Municipal do Porto tem vindo a demolir muitos destes espaços construídos ilegalmente, como aconteceu no Bairro da Campinas (ver notícia do Jornal de Notícias de 28 de Abril de 2000).

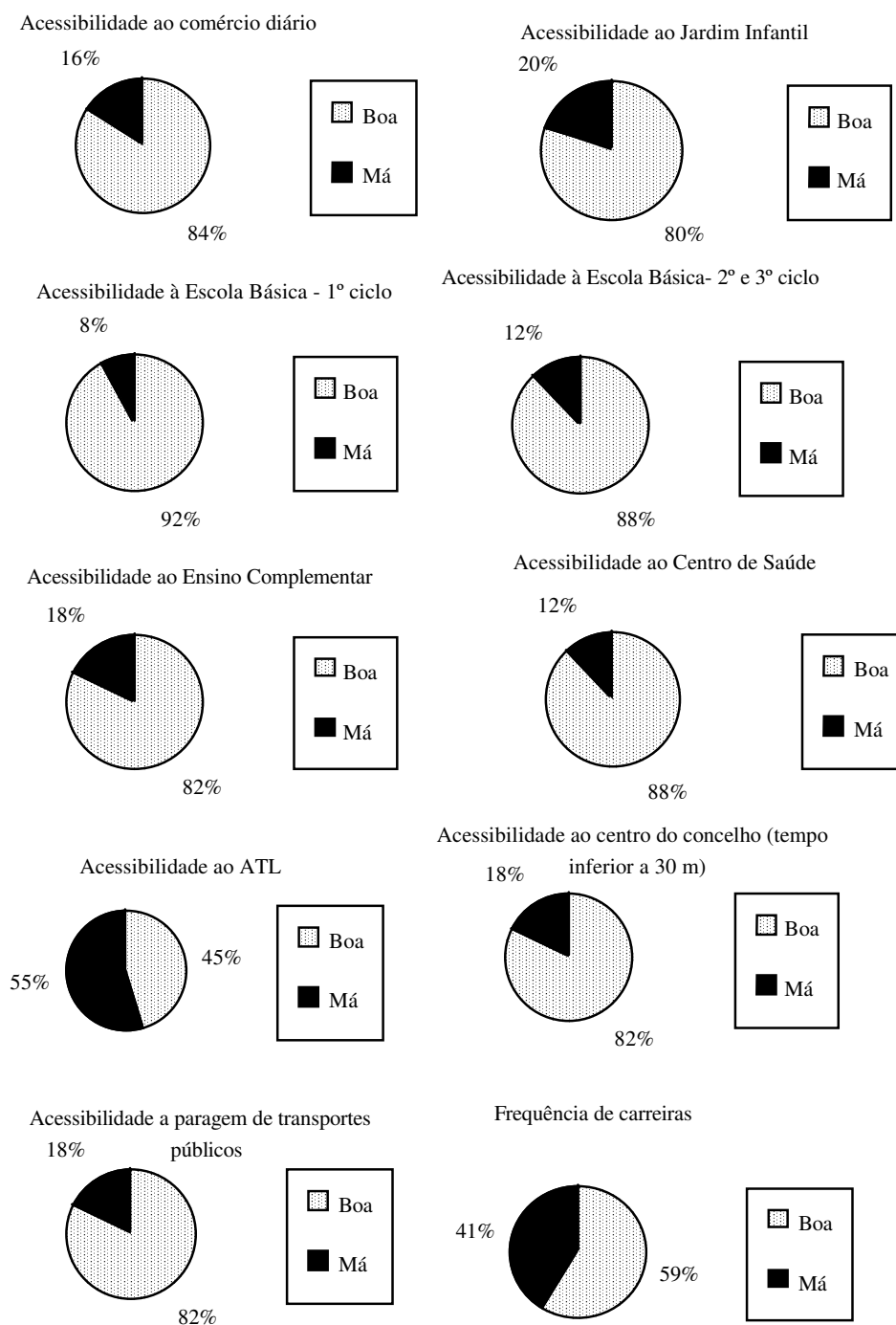


Fig. 73 - Indicadores de avaliação da Acessibilidade

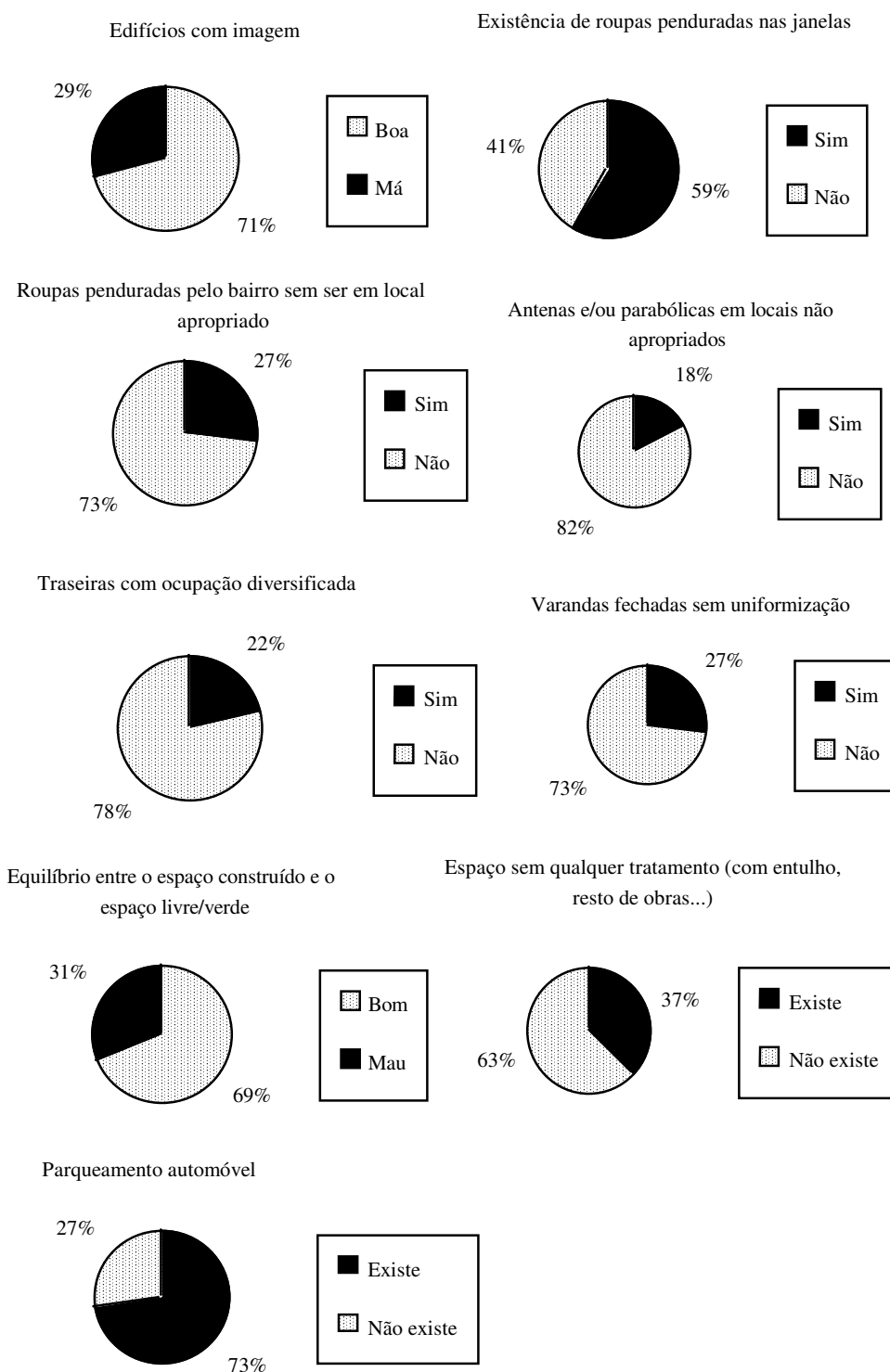


Fig. 74 - Principais indicadores de avaliação da Imagem Global do bairro

Outro factor a considerar nesta questão da imagem do bairro, diz respeito às características de integração e de relacionamento dos bairros com a restante mancha construída envolvente. Se em alguns bairros esta integração existe, surgindo os bairros em continuidade ou tendo pontos fortes de relacionamento com outras áreas habitacionais, nos restantes bairros essa integração é muito mais ténue, sendo em alguns casos praticamente inexistente, dando origem a bairros perfeitamente isolados.

Nos casos onde se verifica essa integração esta é feita através, por exemplo, de arruamentos ou da localização de equipamentos e áreas comerciais que servem, não só, os bairros, mas também, toda a mancha construída envolvente⁴².

Os bairros onde a integração é fraca dificilmente se poderão fundir nas malhas urbanas que lhe estão próximas. Esta situação é mais frequente no caso dos bairros localizados em freguesias com um tecido construído mais disperso e ainda não consolidado. Se nalguns casos esta situação poderá ser alterada, através da construção de novos edifícios nos terrenos adjacentes, em outros casos dificilmente tal acontecerá, dadas as características dos terrenos envolventes, como acontece, por exemplo, com o Bairro da Outrela em Valongo, situado no cimo de uma vertente ocupada por escombrelas de ardósia e limitado a Norte por uma extensa área de pinhal, onde corre uma pequena linha de água, aliás, bastante poluída, ou o caso do bairro de Balselhas, situado também numa vertente junto ao valeiro de um pequeno ribeiro, para onde desaguam os esgotos do bairro e bastante afastado do centro do lugar.

Alguns destes bairros de integração ténue possuem um modelo em que a conexão entre os diferentes grupos de imóveis à rede viária principal se faz apenas em um ponto, o que, sem dúvida, contribui para o seu isolamento urbanístico, por não permitir a circulação dos transportes públicos, ficando estes na sua periferia, como acontece com o bairro de S. João de Deus, que se encontra fechado sobre si mesmo, formando um "cul de sac".

Dos contactos que efectuamos com os moradores, sobretudo nos bairros de realojamento mais recentes, podemos constatar que, de uma maneira geral, todos gostam do bairro, principalmente das novas habitações, que oferecem condições habitacionais muito melhores, quando comparadas com os locais onde viviam anteriormente. No entanto, vários moradores mostraram-se insatisfeitos, sobretudo devido ao corte nas

⁴² Ilustra esta situação os bairros localizados em tecidos urbanos já consolidados, como os da cidade do Porto, os bairros de iniciativa cooperativa, os do Sobreiro, Sr dos Aflitos e Moutidos (na Maia); Sendim, S. Gens, Perafita e Biquinha (em Matosinhos); Ponte, Cabanas, S. Cosme; Areias, Giesta, Vinhal e Bela Vista (em Gondomar); Sardão, Quebrantões e Vila d'Este (em V. N. de Gaia) e Calvário e Pereiras (em Valongo).

relações de vizinhança, sentindo-se isolados, ou por o bairro estar muito afastado de tudo, situação que muitas vezes não acontecia antes, ou devido à insegurança ou, ainda, devido à degradação já patente em bairros muito recentes. Podemos comprovar tudo isto através dos discursos proferidos por alguns moradores:

- "aqui as pessoas de mais idade como eu, vivem praticamente sozinhas. Os filhos casaram e têm as suas vidas, as pessoas com quem antes conversava ficaram em Campinas, por isso agora o relacionamento para a maioria das pessoas é só bom dia/boa tarde quando vamos passear o cão e mais nada. Temos que compreender que são pessoas que não conhecemos, por isso a aproximação é difícil" (moradora do Bairro de Sta Luzia);

- "aqui parecem todos bichos. Tirando algumas crianças que vão brincar para o parque os adultos mal se falam. Antes, onde vivia, juntávamo-nos uns cinco ou seis e podíamos estar horas a jogar às cartas ou a conversar, agora não" (morador do Bairro de Sta Luzia);

- "desde que para aqui viemos que temos tido problemas com a humidade nas paredes e tectos. Já reclamamos várias vezes e os técnicos da Câmara disseram-nos para mantermos as janelas abertas, para arejar as casas. No entanto isto já não vai com arejamentos..." (moradora do Bairro de Sta Luzia);

- "aqui respiramos um ambiente saudável, há muito verde, os jardins estão bem cuidados, mas as infiltrações é que estragam tudo. Não é só essas que vê aí nos edifícios, o pior é lá dentro, nas casas, os sapatos e as roupas guardados nos armários ganham bolor, eu agora guardo os sapatos embrulhados em jornal" (moradora do Bairro de Sta Luzia);

- "aqui estamos longe de tudo, temos que andar um bom bocado por essa estrada muito perigosa para as crianças que vão para a escola, até têm que atravessar o caminho-de-ferro lá em baixo. Estamos muito isolados, já o dissemos à assistente social." (moradora do bairro da Outrela);

- "esta senhora idosa que vive sozinha tem de pedir às vizinhas para lhe fazerem as compras pois não pode andar até lá em baixo para apanhar o carro" (moradora do bairro da Outrela);

- "os miúdos sentem-se sozinhos, têm o campo de jogos, mas ninguém os ajuda ... Até já houve uns, que destruíram os balneários. Mas, sabe, eles estão sozinhos... não têm ninguém que os organize..." (moradora do Bairro da Outrela);

- "eu gosto daqui ... A casa é muito boa, mas estamos muito isolados. Lá em baixo, na minha outra casa tinha tudo perto, os amigos, as lojas, os autocarros, o centro de saúde. A casa era muito pobrezinha, estava muito má, mas... aqui é tudo longe, tenho de

andar meia hora com o meu neto ao colo para o levar ao infantário lá em baixo" (moradora do bairro da Outrela);

- "eu gosto do bairro, a casa é muito melhor que a outra, mas os meus filhos têm de subir esse monte para apanharem a camioneta da escola, no inverno já é noite e o caminho é perigoso, para irmos às compras ou apanhar o transporte também é por esse caminho, é mais perto do que ir à volta pela estrada, por vezes temos medo, estamos muito isolados, mas isto é um sossego ..." (moradora do bairro do Baldeirão);

- "o bairro é bom, a Câmara pintou os blocos, mas aquele antigo cinema ali todo destruído..., costumam ir para ali drogados, foram eles que destruíram o campo de jogos, que pintaram as paredes do campo" (moradora do Bairro da Ponte - Rio Tinto);

- "o bairro é muito bom, as casas também, os miúdos andam ali no jardim infantil, ali atrás, têm o campo de jogos e o parque, o pior é o transporte ao fins-de-semana que são poucos" (morador no Bairro das Areias -Gondomar);

- "o bairro está a melhorar..., a Câmara está a fazer obras..., mas o pior são os drogados..., temos medo de sair à noite" (moradora do Bairro da Pasteleira);

- "isto aqui é uma miséria..., está tudo destruído, o projecto tem feito muitas coisas boas, mas há muita violência, muitos drogados, também há gente boa, é bom que se diga" (moradora do Bairro de S. João de Deus);

- "o bairro tem uma bela vista, mas estamos longe de tudo..., para apanhar o autocarro, temos que subir a vertente, até ao Jumbo (no Centro Comercial da Arrábida) ou ir até lá embaixo à marginal (para apanhar a camioneta), são cerca de 15 a 20 m a pé... as casas estão muito degradadas.., os jardins estão ao abandono, cheios de ervas e lixo. As escadas de ligação estão muito degradadas, a rua é muito estreita e não tem passeios. As crianças não têm onde brincar, por isso levo os meus netos até ao parque infantil da Afurada, para irem para a escola têm de andar a pé até à Afurada (são cerca de 1,5 a 2 Km), o centro de saúde é também na Afurada. Para irmos até aos contentores temos que descer estas escadas todas, com degraus muito perigosos, o lixo só é recolhido duas vezes por semana, é muito pouco... por isso o lixo acumula-se....Temos tido problemas com os esgotos, estes desagüam lá embaixo, no Douro e também com infiltrações de água nas casas, mas a Câmara não tem feito nada" (morador do Bairro do Cavaco).

6.3 - Projectos de Acção Social nos Bairros analisados

Após esta avaliação geral da qualidade habitacional dos bairros, importa agora abordarmos algumas das iniciativas que vêm sendo desenvolvidas para melhorar, não só,

a qualidade de vida de alguns destes bairros, como ainda, de apoio ao realojamento das populações, com reflexos na inserção social dos moradores⁴³.

Estes projectos surgem na sequência de uma consciencialização por parte dos políticos e dos técnicos de que habitar não é só "dar" um tecto, sendo também importante uma intervenção em outros aspectos como o emprego, a inserção social dos jovens, educação, cultura, saúde, gestão de equipamentos, reabilitação, luta contra a insegurança, apoio aos idosos, etc., que permitam a inserção e ascensão social das famílias, para além de uma clara definição entre os deveres e obrigações dos moradores e dos proprietários dos bairros - nomeadamente na manutenção e gestão - por forma a evitar a sua rápida degradação e estigmatização. Com esta nova política de desenvolvimento social dos bairros, visa-se a valorização dos bairros sociais através da revalorização dos seus habitantes. Pretende-se um desenvolvimento integrado com base em parcerias locais, em particular com o Ministério do Emprego e Solidariedade Social e Instituições de Solidariedade Social, envolvendo directamente os moradores.

O objectivo desta nova forma de encarar a política habitacional é a qualificação dos tecidos urbanos decorrente, não só, da reabilitação física dos edifícios, mas também, da melhoria das condições de vida da população, melhorando social e funcionalmente os bairros sociais e integrando-os no espaço urbano.

Entre os bairros analisados destacam-se o Projecto de Luta Contra a Pobreza, do bairro S. João de Deus e do Sobreiro e os programas de reabilitação (através do programa IORU⁴⁴). Para além destes existem ainda outros programas de desenvolvimento local, implementados pelas autarquias locais (Câmaras e Juntas de

⁴³ Refira-se que, no caso dos bairros camarários do Porto na década de 60 foi constituída a Obra Diocesana de Promoção Social que tem desenvolvido iniciativas de acção social e gerido equipamentos (como creches, jardins infantis e ATLS) em alguns bairros do Porto. Não obstante esta acção positiva, na generalidade dos casos, a componente social nunca foi um objecto de trabalho sistemático visando o desenvolvimento e a integração social das populações mais desfavorecidas realojadas. Foi sobretudo nos anos 90 que começaram a implementar-se, em alguns bairros, projectos de intervenção social com financiamentos do Comissariado do Norte de Luta Contra a Pobreza e de programas nacionais e europeus contra a exclusão, com o apoio das Câmaras Municipais e de parceiros locais (Associações, Igreja e IPSS).

⁴⁴ No âmbito deste programa a Câmara Municipal do Porto está a efectuar obras de reabilitação nos bairros municipais, estando já concluídas as obras no Bairro da Pasteleira, Aldoar, Cerco do Porto e Francos, para além de ter promovido um inquérito aos moradores de todos os bairros municipais. O IGAPHE também está a efectuar obras de reabilitação nos bairros de que é proprietário, estando já concluídas as do Viso, Central de Francos e de S.Tomé.

Freguesia), geralmente financiados por fundos comunitários no âmbito do emprego, formação profissional e educação (programas Horizon, INTEGRAR e Rendimento Mínimo Garantido⁴⁵), que não são dirigidos directamente aos bairros sociais, mas apresentam fortes reflexos nestes, dado os problemas sociais que possuem.

No caso concreto do Programa de Luta Contra a Pobreza do Bairro de S. João de Deus, para além da construção de 270 alojamentos (146 T2, 86 T3 e 38 T4) e equipamentos, tem promovido acções de formação profissional em colaboração com o Instituto de Emprego e Formação Profissional, dada a grande taxa de desemprego e deficiente formação escolar e profissional da população deste bairro. Tem desenvolvido também outras acções de promoção social e de ligação com a escola (nomeadamente com as crianças de etnia cigana), como actividades culturais (instalação de uma Ludoteca e ATL), recreativas e desportivas, a fim de, não só, evitar o abandono precoce da escola, como também de ocupar, de forma sadia, os tempos livres das crianças, tirando-as da rua e rentabilizando os equipamentos desportivos construídos pelo projecto com apoio do F.C do Porto e Clube de Judo do Porto.

Este projecto também incentivou a criação de uma Associação Comunitária, implicando directamente as associações com actividade no bairro - os clubes desportivos Unidos do Porto F. C. e os Viquingues, o Centro Paroquial do Bairro, a Obra Diocesana de Promoção Social e a Escola Básica Integrada do Bairro. Esta Associação é responsável pela realização de iniciativas de educação comunitárias, através de vários festejos e cerimónias religiosas e realização de uma Semana Cultural do Bairro, para além da constituição de uma associação de condóminos com vista à gestão e manutenção dos edifícios construídos pelo projecto.

Apesar dos méritos evidentes deste projecto, permanecem, ainda, graves problemas, de toxicodependência, tráfico de droga, violência, etc, que afectam, negativamente a qualidade residencial do bairro. O esforço desenvolvido pelo projecto com vista a mudar esta imagem, tem sido difícil, patente ainda na degradação e no vandalismo dos edifícios, nas caixas de correio, nas campainhas das portas arrancadas, no lixo por todo o lado (apesar de haver todos os dias varredores da Câmara a fazer limpeza) e nas viaturas semidestruídas ao longo das ruas do bairro.

Relativamente ao Projecto de Luta Contra a Pobreza do bairro do Sobreiro, este tem também desenvolvido acções de formação socioprofissional, possuindo um clube de emprego, para além de desenvolver várias iniciativas para jovens e crianças em idade escolar no âmbito da ocupação dos seus tempos livres - ateliers de expressão plástica,

⁴⁵ Segundo o estudo da Câmara Municipal do Porto que vimos citando existem 351 agregados familiares cuja principal fonte de receita é o Rendimento Mínimo Garantido. Ver quadro 21, p. 65.

informática, expressão musical, dança, biblioteca, desporto - em ligação estreita com a escola básica do bairro, apoiando, inclusive, o funcionamento de uma cantina comunitária, que serve cerca de 140 crianças.

Este projecto tem contribuído, significativamente, segundo os seus moradores, para uma melhoria das suas condições de vida, particularmente, através do apoio que tem dado aos jovens, permitindo-lhes usufruir de um conjunto de actividades benéficas à sua formação que, sem o projecto, não teriam nenhuma hipótese de frequentar. Tem provocado também uma maior dinamização comunitária.

Para além destes projectos de intervenção social, as Câmaras têm desenvolvido outras medidas, sobretudo nos bairros mais recentes destacando-se os construídos no âmbito do PER, que a seguir se descriminam:

- têm feito um acompanhamento das famílias a realojar, através de gabinetes locais⁴⁶, desde a fase inicial e regularmente após o realojamento;
- têm incentivado a organização dos moradores para a gestão dos espaços comuns (áreas comuns do prédio e jardins/canteiros fronteiros) assim como a definição de códigos de conduta⁴⁷ que estabelecem os deveres que competem às Câmaras e aos moradores;
- algumas Câmaras criaram empresas municipais para a gestão dos bairros, as quais, contudo, ainda não estão em pleno funcionamento.

6.4 - Principais conclusões sobre a qualidade habitacional e algumas sugestões a desenvolver para a melhorar

Podemos afirmar que em muitos dos bairros analisados existem, ainda, um conjunto de situações que colocam em causa a sua qualidade residencial, destacando-se, particularmente:

- o isolamento de alguns bairros que se encontram localizados numa situação periférica em relação à rede de transporte ou até mesmo desinseridos dos tecidos urbanos

⁴⁶ Em alguns dos bairros do PER, construídos através de acordos celebrados com empresas privadas, estes gabinetes foram criados pelas próprias empresas sendo, aliás, uma das imposições feitas pelas Câmaras.

⁴⁷ A este propósito, refira-se que a Câmara Municipal do Porto, a partir de Fevereiro de 2000 aprovou, um novo regulamento para os bairros municipais, que inclui um conjunto de normas relativas às transferências de habitações, à transmissão do direito à habitação, às coabitações, às taxas e rendas e aos deveres e direitos dos moradores. Aliás, um regulamento menos abrangente, o chamado "código de conduta", já existia para alguns bairros, nomeadamente, para os de Sta Luzia e Condominhas.

próximos (veja-se o caso dos bairros do PER de Valongo, ou até mesmo do Bairro de Porto Carro, em Gondomar, ou o do Cavaco e Quinta da Mesquita, em V. N. de Gaia, fig. 68) ;

- deficiências ao nível das infra-estruturas, nomeadamente falta de saneamento básico, havendo casos de esgotos a despejar para pequenas linhas de água;

- materiais e técnicas de construção baratas, que conduziram à degradação rápida dos edifícios, e falta de obras de manutenção;

- a falta de critérios claros de atribuição de responsabilidades na manutenção e limpeza dos espaços exteriores, com a excepção das cooperativas e de alguns bairros municipais;

- deficiente arborização e, em certos casos, falta de espaços verdes;

- existência pontual de fogos com frente única e recebendo pouca insolação;

- marcas de vandalismo no mobiliário dos parques infantis e campos de jogos; nas entradas dos edifícios, nas caixas de correio e cabines telefónicas;

- insegurança no uso dos espaços exteriores e equipamentos, devido à má iluminação, à degradação ou inexistência de mobiliário e à existência de comportamentos desviante e falta de circuitos pedonais;

- insegurança e falta de privacidade das habitações do rés-do-chão;

- falta de arrecadações e de estacionamento automóvel;

- inexistência de espaços para a instalação de actividades de cariz produtivo, como, por exemplo, pequenas oficinas e mercados locais para venda ambulante;

- dificuldades de acesso a veículos especiais;

- dimensões exageradas e uniformidade dos bairros, quer em termos urbanísticos, quer sociais, que contribuem para a sua estigmatização socio-espacial;

- falta de apoio social e de organização dos moradores em alguns bairros.

Apesar destes aspectos negativos, detectam-se, contudo, algumas melhorias, nomeadamente:

- obras de reabilitação em alguns dos bairros mais antigos, pinturas de fachadas, substituição de caixilharias, fechamento das caixas de escada, varandas e galerias;

- melhor qualidade da construção, nomeadamente dos materiais de revestimento e sistemas técnicos que permitem assegurar a manutenção das qualidades da habitação ao longo do tempo;

- evolução positiva, quanto à forma urbana, com empreendimentos mais pequenos, com edifícios em banda em vez de blocos isolados, com aproveitamento do interior do quarteirão para espaços ajardinados e instalação de equipamentos, que se tornam mais confortáveis em termos ambientais por estarem abrigados pelos edifícios;

- formas urbanas mais integradas nos espaços vizinhos envolventes, através de projectos arquitectónicos e materiais de revestimentos semelhantes;
 - arruamentos mais amplos e com áreas reservadas para estacionamento automóvel;
 - equipamentos de apoio aos jovens e crianças, concluídos aquando da ocupação dos bairros, ainda que demasiadamente confinados aos utilizadores dos bairros;
 - organização mais clara entre trânsito local e de atravessamento;
 - percursos pedonais de ligação entre os edifícios e os espaços exteriores;
 - existência de arruamentos multifuncionais, que permitem, não só, o trânsito local de acesso aos edifícios, como ainda, a sua utilização como espaço pedonal, de lazer e de recreio;
 - existência de áreas comerciais de ligação às restantes malhas urbanas vizinhas (aspecto mais significativo nos bairros de iniciativa cooperativa);
 - existência de jardins/canteiros fronteiros aos edifícios que permitem assegurar uma maior privacidade dos alojamentos do rés-do-chão⁴⁸ e uma separação e demarcação visual entre as habitações e espaço público contíguo;
 - melhor acompanhamento social das populações a realojar e preparação dos novos habitantes para viverem no Bairro, através da criação de gabinetes locais e de regulamentos que consagram os deveres e direitos dos moradores. Esta situação tem contribuído para um maior envolvimento dos moradores no seu processo de inserção social e criação e reforço de auto-estima individual e colectiva.
- Atendendo aos valores apresentados pelos vários parâmetros analisados (ver quadro 117), podemos afirmar que o bairro ideal seria aquele, que combina a melhor posição em cada um dos parâmetros da qualidade habitacional. Teria, necessariamente:
- o conforto ambiental dos bairros da Pasteleira, Sr dos Aflitos, Moutidos e da Coop. Mãos-à-Obra;
 - a higiene, limpeza e não degradação da Coop. Mãos-à-Obra e do bairro de S. Cosme;
 - a segurança dos bairros de Sta Luzia, da Coop. Mãos-à-Obra e Barranha;
 - as boas condições de circulação interna dos bairros das Condominhas, Sta Luzia e Sobreiro;
 - a acessibilidade/centralidade dos bairros do Sobreiro, Condominhas, Sta Luzia, Azenha de Cima e Quinta do Meilão;
 - as condições de convivalidade dos bairros da Pasteleira, Campinas, Mouteira, Condominhas, Sta Luzia, Sobreiro, Biquinha I e II, Vinhal, Calvário, Pereiras, Outrela,

⁴⁸ Ainda que a altura destes seja relativamente baixa.

Baldeirão I e II, Coop. da Prelada, Coop. Nova Ramalde, Coop. Ceta, Coop. Habival, Mão-à-Obra, Azenha de Cima e Barranha;

- a boa imagem global dos bairros Sr. dos Aflitos, Moutidos, Vinhal, Bela Vista, Coop. da Prelada, Coop. Nova Ramalde, Coop. Ceta, Quinta do Meilão, Coop. Habival, Mãos-à-Obra, Azenha de Cima e Barranha.

Obviamente que este bairro ideal não existe, alguns dos bairros analisados aproximam-se muito dele, como é o caso dos das Cooperativas Mãos-à-Obra, Azenha de Cima e Barranha ou dos bairros Municipais de Sta Luzia e Condominhas, contudo, achamos que podem e devem ser melhoradas muitas das deficiências detectadas para proporcionar aos seus residentes a qualidade de vida mínima a que têm direito.

Assim, tendo em conta os problemas detectados, importa apresentarmos algumas medidas que poderiam ser implementadas de forma a melhorar a qualidade habitacional dos bairros.

Uma primeira preocupação é a que diz respeito à escolha do terreno. Muitas das preocupações com essa escolha tornam-se difíceis de atender face à dificuldade em encontrar solo disponível, o que obriga, muitas vezes, as Câmaras a optarem por localizações periféricas, desinseridas dos tecidos urbanos, não tendo em conta a acessibilidade a infra-estruturas urbanísticas e a equipamentos colectivos já existentes, contribuindo, deste modo, para a marginalização dos bairros. Refira-se, em particular, o acesso e frequência dos transportes públicos que, como salientamos, é particularmente crítico em alguns bairros.

Esta questão da localização, da escolha do sítio para construção, é também importante para a qualidade dos próprios bairros, uma vez que determinados terrenos podem ser perigosos para a saúde dos moradores, sobretudo no que toca à drenagem dos terrenos, podendo causar problemas de escoamento das águas pluviais e até dos efluentes domésticos.

Os *standarts* urbanísticos dos bairros sociais deverão ser idênticos aos de comercialização livre, nomeadamente, na questão do estacionamento automóvel⁴⁹, das arrecadações privativas, dos espaços verdes, das áreas comerciais, etc. Quanto aos *standarts* habitacionais e tendo em conta a experiência de algumas cooperativas, a hipótese de escolha de materiais de acabamento ou de auto-acabamento interiores, são factores a considerar na promoção municipal, os quais, aliás, se têm revelado como positivos na satisfação dos cooperadores com os seus alojamentos.

⁴⁹ Considerando até o coberto, que praticamente não existe nos bairros sociais de arrendamento, com a excepção de alguns do PER.

A diversificação de modelos arquitectónicos, com poucos fogos, com imagens atraentes e com materiais de acabamentos de fácil conservação e manutenção, experimentados em alguns dos bairros construídos pelo PER e pelas cooperativas, são, sem dúvida, factores positivos a realçar, alterando a imagem ainda presente em alguns bairros sociais analisados, de monotonia, densificação, anonimato e degradação (situação que pensamos em breve poder ser alterada, dada a dinâmica já instalada em algumas autarquias relativamente à reabilitação).

Outra questão a ter em conta prende-se directamente com os aspectos construtivos, particularmente, os materiais utilizados, os sistemas de ventilação, o comportamento térmico e acústico dos edifícios. Estes aspectos têm sofrido significativas melhorias, apesar de ainda se detectarem algumas deficiências, como, por exemplo, o deficiente isolamento acústico dos alojamentos, a condensação e humidades nas paredes interiores e exteriores, que provocam o aparecimento de bolor, altamente prejudicial para a saúde dos moradores⁵⁰.

Ainda relativamente a esta questão, pela análise efectuada, parece-nos oportuno chamar a atenção dos projectistas para a insegurança e perda de privacidade dos alojamentos do rés-do-chão, devido, como salientamos anteriormente, quer à baixa altura destes, quer à falta de espaços de transição entre o exterior e as janelas ou varandas.

Outro factor importante que a análise efectuada revela como muito positivo para a qualidade de alguns bairros, prende-se com a construção atempada de equipamentos para a população mais jovem (campos de jogos, ludotecas, ATL, parques infantis, etc.), ainda que se note a falta de apoio ao seu funcionamento e gestão, situação que podia ser ultrapassada através da criação de associações desportivas ou outras, que deveriam envolver, não só, a população dos bairros, mas também as da sua vizinhança, de forma a abrir estes espaços e o próprio bairro à comunidade local (à semelhança daquilo que acontece em alguns bairros cooperativos).

A construção de espaços exteriores espacial e funcionalmente diversificados é, sem dúvida, fundamental para uma efectiva apropriação dos bairros por todos os grupos de habitantes, contribuindo para o desenvolvimento de estímulos mútuos e convívio entre as pessoas (muitas vezes com hábitos de vivência anterior intensamente públicos), e para a realização de actividades exteriores fundamentais para o bem estar físico e psicológico, combatendo-se o isolamento e o "stress".

⁵⁰ A este propósito refira-se o estudo efectuada pela OMS - *Indoor Environment: health aspects of air quality, thermal environment, light and noise*. Génève, 1990.

Na concepção destes espaços exteriores deve-se procurar melhorar o seu conforto e segurança, reforçando a separação entre tráfegos, melhorando os percursos pedonais, a sua iluminação e o seu equipamento com elementos de mobiliário e de "verde" urbano, salientando-se, particularmente, a questão da arborização.

A diversificação das modalidades de acesso (arrendamento; renda resolúvel e compra), implementada em alguns bairros analisados, constitui um factor qualitativo positivo, pois permite uma maior heterogeneidade social dos bairros, além de uma maior auto-responsabilização dos moradores na gestão e conservação dos mesmos.

A manutenção dos níveis de qualidade num empreendimento deve passar por formas de gestão que deverão integrar, nomeadamente, a elaboração de Planos/Guiões de Manutenção e o desenvolvimento de acções regulares de acompanhamento e sensibilização dos residentes, salientando-se, particularmente, as relativas à limpeza e conservação dos espaços comuns. Nestes aspectos as diferenças detectadas entre os bairros de iniciativa cooperativa e os municipais com edifícios para venda e os de arrendamento, apontam como factor positivo o papel das administrações de condomínio, estruturas que com as adaptações necessárias seriam de incentivar nos empreendimentos residenciais de arrendamento. Poderiam, igualmente, ser criadas empresas locais, empregando, por exemplo, os moradores em situação de desemprego ou reformados, que seriam responsáveis, pelas tarefas de limpeza, manutenção e conservação dos bairros e que ao mesmo tempo, eram reinseridos económica e socialmente, à semelhança do que tem sido implementado em outros países, nomeadamente, em França⁵¹.

A degradação física e o mau aspecto de alguns dos bairros analisados, são, sem dúvida, factores desqualificadores e de insatisfação, propiciando usos menos adequados, numa espiral crescente de rejeição e degradação da imagem e funcionalidade de edifícios e espaços exteriores. São, assim, fundamentais, operações periódicas de manutenção e reparação, as quais seriam facilitadas e, por ventura, mais económicas, através de uma participação e implicação directa dos moradores, como as preconizadas no parágrafo anterior.

Outra questão que poderia ter reflexos positivos na melhoria da qualidade dos bairros, prende-se com a alienação dos imóveis aos actuais inquilinos, situação que, obviamente, só poderia acontecer para aqueles que possuem capacidade económica para tal. Esta alienação, não só, responsabilizaria mais os moradores pela manutenção e até

⁵¹ Ideias estas, aliás, defendidas por vários autores. Veja-se, particularmente, os artigos da Revista Sociedade e Território - "As Pessoas não são coisas que se metam em gavetas", nº 20 (Abr. 1994), ou, ainda, MCGREGOR, Alan ; MCCONNACHIE, Margaret - *Social Exclusion, Urban Regeneration and Economic Reintegration*. Urban Studies, Vol. 32, nº 10 (1995), p. 1587-1600.

melhoria da qualidade dos bairros, como ainda, proporcionaria às famílias com fracos recursos o acesso à propriedade.

O realojamento conduz sempre a uma reestruturação da vida quotidiana e de todo um conjunto de práticas ligadas à área de residência. Há pois que reaprender a readaptar-se a um novo espaço e a um novo quadro de vida. Esquece-se, sistematicamente, que não é a população a realojar que deverá adaptar-se ao novo bairro, mas é este que deve "contemplar as identidades socioculturais em presença, os modelos de *habitat* diferenciadamente interiorizados, as redes de relações preexistentes, os laços de sociabilidade construídos, os projectos e estratégias de vida"⁵², pelo que é fundamental implicar as populações em todo o processo, desde a promoção até à manutenção, chamá-las a participar, dar-lhes possibilidades de escolha, que criem um projecto comum mobilizador de novos laços de amizade e de afectividade ao bairro, co-responsabilizando-as na vida do bairro e na manutenção da sua qualidade.

A experiência de sucesso das cooperativas no campo do desenvolvimento de identidades e dinâmicas sociais positivas, patente nas fortes relações de vizinhança e satisfação residencial, fruto da existência de um espírito de corpo, cimentado em conhecimentos mútuos, nos interesses, afinidades e necessidades comuns, desenvolvido através da participação e implicação dos futuros moradores em todo o processo de construção-ocupação-manutenção dos bairros, é, sem dúvida, um exemplo a seguir pela promoção municipal.

A concentração nos bairros de populações com inúmeros problemas sociais, nomeadamente, desemprego ou subemprego, ausência de qualificação profissional e baixo nível de escolaridade, baixos rendimentos, falta de saúde resultante de doenças prolongadas e crónicas, idosos isolados - dependentes da solidariedade dos vizinhos, problemas de alcoolismo e toxicodependência, constituem alguns dos factores que mais contribuem para o sentimento de insegurança e de insatisfação dos moradores, dificultando, também, a sua ascensão social, continuando estes a ser socialmente segregados. Esta concentração de famílias em situação de pobreza e exclusão, pode ainda, desencadear outros problemas psicossociais com reflexos na saúde e qualidade de vida dos moradores⁵³, sobretudo quando o acesso aos serviços de saúde é limitado.

⁵² RODRIGES, Walter; ESTEVES, Isabel; RODRIGUEZ, Pilar - *Alto do Lumiar: um complexo projecto de intervenção urbanística*. *Sociedade e Território*, nº 10/11 (Dez. 1989), p.63.

⁵³ Refira-se que sobre esta questão os estudos efectuados pela OCDE e pela OMS, têm demonstrado uma correlação forte entre a repartição geográfica da pobreza e os problemas psicossociais - distúrbios mentais, delinquência, vandalismo e crimes. Ver, nomeadamente, OCDE - *Stratégies pour le*

Atendendo a este aspecto, parece-nos importante procurar conjugar o realojamento habitacional e as acções de recuperação urbanístico-arquitectónicas dos bairros existentes, particularmente dos mais "problemáticos", com programas integrados de acção social, que visem, não só, "a criação de condições de vida geradoras de iniciativas individuais e colectivas que garantam a autonomia, a integração e protagonismo social dos grupos mais desfavorecidos"⁵⁴, como ainda, a articulação das várias componentes intersectoriais - saúde, educação, trabalho, segurança social, animação cultural, desportiva, etc., com a participação da população dos bairros e da área envolvente, mobilizando todos os serviços e instituições para esse efeito.

Este processo de desenvolvimento local implica a existência de uma equipa local interdisciplinar, com técnicos próprios ou que poderiam ser cedidos, mediante protocolos, pelos Serviços e Entidades Locais. Esta hipótese é mais vantajosa, dado que os técnicos locais já conhecem a área e possivelmente alguns dos moradores, para além de possuírem elementos importantes para um primeiro diagnóstico das situações presentes, de forma a definir, conjuntamente, com as populações, um Programa de Acção.

Para melhorar a qualidade habitacional dos bairros sociais existentes e dos a construir, parece-nos fundamental, a continuação dos estudos de âmbito pluridisciplinar de "Análise e Avaliação da qualidade habitacional de habitação de custos controlados", que têm sido desenvolvidos pelo LNEC, e que, não só são um contributo fundamental para a codificação de informação e recomendações técnicas definidoras de qualidade, como ainda, para o conhecimento da satisfação dos residentes. Estes trabalhos e outros que têm sido desenvolvidos por várias instituições, acerca dos aspectos habitacionais que influenciam a segregação e a exclusão, deverão incluir acções e manuais de divulgação das "melhores práticas" junto das entidades responsáveis pela promoção habitacional, que transforme o conceito de Habitação de Custos Controlados (HCC) em Habitação com Qualidade Controlada (HQC)⁵⁵, incluindo, não só, as recomendações técnicas

logement et l'integration sociale dans les villes. Paris, 1996 e OMS - *Concern for Europ's Tomorrow: health and Environment in the WHO European Region*. Stuttgart, 1995.

⁵⁴ Conclusão das 1^{as} Jornadas Nacionais de Acção Social. Braga, Direcção Geral de Acção Social - Centro Regional de Segurança Social de Braga, 6-8 de Novembro de 1991, citado em ABRANTES, Teresa - "Efeitos Perversos" dos Bairros Sociais: *Observações e Sugestões*. Sociedade e Território, nº 20, p. 52.

⁵⁵ Ideia defendida, pela Equipa do LNEC, em *Residencialidade, Vizinhança e Convívio em Conjuntos Cooperativos, uma análise Pós-Ocupação*. Matosinhos: INH/FENACHE, "Fórum Habitação -

relativas aos projectos e enquadramento das obras, como ainda, os factores que conduzem à satisfação dos residentes e à sua integração socio-espacial.

Só através da construção de HQC, com arquitecturas fisicamente conviviais e promoção de modos de vida residenciais com sensíveis e naturais componentes vicinais, será possível conseguir uma efectiva coesão social, fundamental para o desenvolvimento de espaços urbanos saudáveis e sustentáveis.

Se a habitação, como célula base da vida familiar, deve traduzir os desejos, aspirações, necessidades e satisfazer as funções específicas dos vários indivíduos das famílias, os bairros devem satisfazer as aspirações de vida comunitária dessas famílias, contendo todos os elementos indispensáveis à sua vitalidade social, económica, cultural e recreativa, dando-se particular atenção às condições e características dos espaços comuns exteriores que possam favorecer a vivência em conjunto e a realização das mais diversas actividades sociais.

Para além destas medidas enunciadas, parece-nos fundamental a criação de Empresas Municipais de Habitação (EMH), possibilidade aberta, recentemente, às Câmaras, através da Lei nº 58/98 de 18/08, à semelhança do que já acontece com outros tipos de serviços, como por exemplo, o abastecimento de água e saneamento. Estas empresas seriam responsáveis pela gestão do parque habitacional existente, articulação e coordenação dos vários programas habitacionais, não só os que visam a construção nova, como ainda, os relativos à reabilitação do parque habitacional público e privado, definindo programas de execução, a organização de mecanismos de acompanhamento e avaliação dos mesmos, em articulação directa com outros programas sociais locais de apoio às populações (como os referidos acima, por exemplo) e de planeamento urbanístico.

As EMH(s) deveriam ser de capital misto, procurando captar capitais privados e o "saber-fazer" de parceiros experientes desta área, nomeadamente, as cooperativas de habitação, as Instituições de Solidariedade Social, as associações locais, as empresas e os proprietários privados, por forma a desenvolver diversos tipos de intervenção conforme as especificidades locais, as prioridades estratégicas e potenciando sinergias.

Se, como salientamos, para termos espaços urbanos mais sustentáveis e saudáveis, é fundamental exercer uma prática nova e mais activa de requalificação do parque habitacional público e até mesmo privado, em que a dimensão social não pode continuar a ser negligenciada a favor da mera produção de fogos, é essencial a constituição de

EMH(s), que configurem um novo modelo organizativo das intervenções em matéria habitacional, mais aberto às populações, às suas necessidades e expectativas.



Fotografia 1 – Bairro Fernão de Magalhães, edifícios tipo A e B, Plano de Melhoramentos



Fotografia 2 – Bairro da Pasteleira, edifícios tipo B, Plano de Melhoramentos (note-se que as galerias de acesso aos alojamentos estão a ser fechadas devido às obras de reabilitação)



Fotografia 3 – Bairro do Outeiro traseiras edifício tipo A, Plano de Melhoramentos



Fotografia 4 – Bairro das Campinas, Plano de Melhoramentos



Fotografia 5 – Bairro de Lordelo 2ª fase do Plano de Melhoramentos



Fotografia 6 – Bairro de Paranhos FFH



Fotografia 7 – Bairro da Biquinha I e II (Matosinhos)



Fotografia 8 – Bairro da Ponte FFH (Rio Tinto – Gondomar)



Fotografia 9 – Bairro do Sobreiro FFH (Maia)
Fotografia 10 – Bairro do Calvário FFH (Valongo)





Fotografia 11 – Bairro do Cavaco (Afurada – C.M. de V.N. de Gaia/INH)



Fotografia 12 – Bairro da Mouteira (Lordelo do Ouro – C. M. do Porto/INH)



Fotografia 13 – Quinta do Meilão Edifícios Municipais (Águas Santas – C.M. da Maia/INH)



Fotografia 14 – Bairro de S. Gens (Custóias – C. M. de Matosinhos/INH)



Fotografia 15 – Bairro de Sta Luzia edifícios arrendados (Paranhos – C.M. do Porto/INH)



Fotografia 16-Bairro das Condominhas (Lordelo do Ouro, C.M. do Porto/INH)



Fotografia 17 – Bairro das Cabanas moradias e edifícios plurifamiliares (Rio Tinto C.M. de Gondomar/INH)

Fotografia 18 – Bairro das Cabanas, torre





Fotografia 19 – Vila D' Este (Vilar de Andorinho, C.M. de Gaia/INH- CDH)



Fotografia 20 – Bairro da Bela Vista (Fânzeres, C.M. de Gondomar/INH-CDH)



Fotografia 21 – Bairro de Sendim (Matosinhos, C.M. de Matosinhos/INH-PER)



Fotografia 22 – Bairro da Outrela (Valongo, C.M. de Valongo/INH-PER)



Fotografia 23 – Bairro da Palmilheira (Ermesinde, C.M. de Valongo/INH-PER)



Fotografia 24 – Bairro do Baldeirão II (Sobrado, C.M. de Valongo/INH – PER)



Fotografia 25 – Bairro das Areias (Rio Tinto, C.M. de Gondomar/INH-PER)



Fotografia 26-Bairro do Sr. dos Aflitos (Águas Santas, C.M. da Maia/INH-PER)



Fotografia 27 – Bairro de Porto Carro (Baguim do Monte, C.M. de Gondomar/INH-PER)



Fotografia 28 – Urbanização da Cooperativa Mãos-à-Obra (Rio Tinto, Gondomar)



Fotografia 29 – Cooperativa Sete Bicas (Urbanização da Barranha, Sra. da Hora, Matosinhos)



Fotografia 30-Cooperativa Sete Bicas (Urbanização da Azenha de Cima Sra da Hora, Matosinhos)



Fotografia 31 – Cidade Cooperativa da Prelada (Ramalde, Porto)



Fotografia 32 – Bairro de Balseilhas, Parque Infantil (Campo, Valongo)



Fotografia 33 – Campo de Jogos e área comercial da Quinta do Meilão (Águas Santas, Maia)



Fotografia 34 – Parque infantil do Bairro das Condominhas



Fotografia 35 – Jardim Infantil do Bairro da Biquinha (Matosinhos)



Fotografia 36 – Campo de Jogos do Bairro de S. Gens (Custóias, Matosinhos)



Fotografia 37 – Campo de Jogos e Parque Infantil do Bairro de Sta Bárbara
(Fânzeres; Gondamar-PER)



Fotografia 38 – Escola do 1º ciclo do Ensino Básico do Bairro de Fernão de Magalhães



Fotografia 39 – Área Comercial do Bairro da Bela Vista (Fânzeres, Gondomar)



Fotografia 40 – Área Comercial da Cidade Cooperativa da Prelada



Fotografia 41 – Área Comercial do Bairro do Sobreiro



Fotografia 42 – Bairro de S. João de Deus, falta de limpeza nos espaços exteriores

Fotografia 43 – Marcas de degradação no Bairro do Cavaco





Fotografia 44 – Marcas de degradação no Bairro do Balteiro



Fotografia 45 – Varandas de Acesso aos alojamentos fechadas, no Bairro de Fernão de Magalhães



Fotografia 46 – Varandas de acesso aos alojamentos fechadas sem qualquer uniformização, no Bairro de S. João de Deus



Fotografia 47 – Construção de varanda no rés-do-chão, no Bairro de Fernão de Magalhães



Fotografia 48 – Construção de varandas fechadas no rés-do-chão, no Bairro do Cavaco



Fotografia 49 - Pequena horta nas traseiras, no Bairro do Outeiro

Fotografia 50 – Marcas de degradação, porta sem vidros, caixas de correio destruída, no Bairro do Cavaco



Fotografia 51 – Marcas de degradação nas paredes exteriores, no Bairro de Fernão de Magalhães





Fotografia 52 – Marcas de humidade nos edifícios e estacionamento “selvagem”, no Bairro da Biquinha

Fotografia 53 – Marcas de degradação na entrada de um edifício, no Bairro de Paranhos



Fotografia 54 – Marcas de degradação e humidade nos edifícios, no Bairro das Pereiras



Fotografia 55 – Marcas de degradação e vandalismo de um edifício, no Bairro S. João de Deus



Fotografia 56 – Marcas de degradação nos espaços exteriores (ruas e passeios), no Bairro do Sardão



Fotografia 57 – Marcas de degradação nos espaços exteriores (ruas sem pavimentação), no Bairro de S. Gens



Fotografia 58 – Marcas de vandalismo das caixas de correio, no Bairro da Bela Vista



Fotografia 59 – Marcas de degradação e falta de limpeza (lixo acumulado no exterior), no Bairro da Ponte



Fotografia 60 – Marcas de vandalismo nos edifícios, no Bairro do Carvalhido



Fotografia 61 – Marcas de vandalismo nos espaços exteriores, no Bairro das Condominhas



Fotografia 62 – Marcas de vandalismo no espaço exterior, no Bairro da Mouteira



Fotografia 63 – Marcas de vandalismo no parque infantil, da Cooperativa “O Telefone”



Fotografia 64 – Marcas de vandalismo no campo de jogos, no Bairro de S. Gens



Fotografia 65 – Marcas de vandalismo no parque infantil, no Bairro de S. Gens



Fotografia 66 – Marcas de degradação no parque infantil, no Bairro de Lordelo do Ouro



Fotografia 67 – Marcas de vandalismo no balneário do campo de jogos no Bairro da Outrela



Fotografia 68 – Parqueamento “selvagem” e espaços verdes mal cuidados, no Bairro das Campinas



Fotografia 69 – Parqueamento “selvagem”, no Bairro de Fernão de Magalhães



Fotografia 70 – Imagem do bairro – parabólica na parede exterior



Fotografia 71 – Espaço verde mal cuidado, roupas penduradas no exterior e parabólicas nas janelas



Fotografia 72- Lixo no espaço exterior



Fotografia 73 – Roupas penduradas no exterior



Fotografia 74 – Anexos e pombais construídos na traseira dos edifícios

Fotografia 75 – Anexos construídos nas traseiras para arrecadação e roupas penduradas no exterior do Bairro





Fotografia 76 – Marca de apropriação – jardim na frente do edifício



Fotografia 77 – Vasos de plantas no patamar de entrada



Fotografia 78 – Roupas penduradas no exterior sem ser em local apropriado



Fotografia 79 – Jardim fronteiro, com pequena fonte e vasos de plantas na entrada e acessos ao edifício



Fotografia 80 – Vasos na entrada do edifício



Fotografia 81 – Jardim fronteiro aos edifícios, com fonte



Fotografia 82 – Obras de recuperação no Bairro da Pasteleira

ANEXO I- Cooperativas de Construção existentes antes de 1974

Datas	Nº de Coop.	Identificação (situação actual)	Ano de fundação
anteriores a 1900	2	Coop. Popular de Construção Predial (Lisboa) Construtora e Instrução (Lisboa) (10 anos de existência)	1894 1898
1900-1910	5	A Ocidental 1º de Janeiro (Lisboa) (inactiva) A Construtora Predial do Funchal (inactiva) A Cooperativa Predial Portuguesa (Lisboa) (activa, com construções, 174 fogos) A Nacional Edificadora (Porto) (inactiva) Coop. Popular de Construção Predial (Lisboa)	1901 1901 1905 1908 1894
1926	3	O Problema da Habitação (Porto) (activa, 2381 fogos) A Cooperativa Predial Portuguesa (Lisboa) Coop. Popular de Construção Predial (Lisboa) (inactiva)	1926 1905 1894
1930	7	A Construção Civil do Norte (Porto) (inactiva) Bairro Invicta (Porto) (inactiva) A Construtora do Funcionalismo (Lisboa) (inactiva) O Problema da Habitação (Porto) (activa, 2381 fogos) A Cooperativa Predial Portuguesa (Lisboa) Coop. Popular de Construção Predial (Lisboa) (inactiva)	1930 1930 1930 1926 1905 1894
1945 a 1949	11	A Conimbricense (Coimbra) (inactiva, sem construções) Fomento Imobiliário (Lisboa) (activa, com construções - 1498 fogos) O Lar Micalense (Ponta Delgada) (inactiva, com 20 fogos) Moradia Portuguesa (Porto) (inactiva, sem construção) Moradias Económicas (Lisboa) (activa, com construções - 337 fogos) Luso Poveira (Póvoa de Varzim) (activa, com construções, 178 fogos) Organização e Fomento (Porto) (activa, 110 fogos) A Povoense (Póvoa de Varzim) (inactiva com construções, 163 fogos) A Nossa Casa (Funchal) (activa 986 fogos) Edificadora de Oliveira de Azeméis (inactiva, sem construção)	1933 1946 1946 1946 1948 1948 1948 1949 1949 1949
1950 a 1954	15	O Lar Familiar (Porto) (inactiva, com construções, 402 fogos) A Nossa Moradia (Gondomar) (inactiva, com construções) A Casa Lusitana (Porto) (inactiva com construções, 54 fogos) Lar Operário Católico (Porto) (inactiva com construções, 108 fogos) Operária do Bom Sucesso (Porto) (inactiva 15 fogos) Soc. Nacional de Hab. Económica (Lisboa) (inactiva com construção, 364 fogos) Tenho Uma Casa (Coimbra) (activa com construções - 824 fogos)	1950 1950 1950 1950 1950 1952 1951

ANEXO I- Cooperativas de Construção existentes antes de 1974 (cont.)

Datas	Nº de Coop.	Identificação (situação actual)	Ano de fundação
1950 a 1954 (cont.)		Beira Litoral (Coimbra) (inactiva sem construção)	1951
		O Meu Mundo (Lisboa) (activa com construções - 437 fogos)	1951
		A Casa é Minha (Lisboa) (activa com construções)	1951
		Pessoal do CTT (Lisboa) (activa com construções, 86 fogos)	1953
		Edificadora Económica do Ave (Vila do Conde) (activa com construções, 33 fogos)	1952
		A construtora de Ermesinde (inactiva sem construções)	1953
		O Lar Ferroviário (Lisboa) (activa com construções 437 fogos)	1954
		Moradia de Espinho (inactiva sem construções)	1954
1955	38	GAM (Lisboa) (inactiva com construções, 150 fogos)	1955
		Lamego (inactiva sem construções)	1955
		COHABIS (Lisboa) (activa com construções-20 fogos)	1957
		Lar Lusitano (Lisboa) (inactiva sem construções)	1957
		Domus (Lisboa) (inactiva com construções)	1958
		O Lar do Vidreiro (Lisboa) (inactiva com construções 155 fogos)	1958
		Servidores do Estado com formação universitária (Lisboa) (activa com construção - 8 fogos)	1959
1965	42	18 Lisboa; 12 Porto; 3 Braga; 2 em Aveiro; 1 em Beja, V. Castelo, V. Real, Viseu, Funchal e P. Delgada	
		Casamar (Lisboa) (activa com construções - 590 fogos)	1961
		Tejo (Lisboa) (activa com construções - 116 fogos)	
		Lar para Todos (Beja) (activa com construções - 72 fogos)	1964
		A Boa Nova (Matosinhos) (inactiva sem construções)	1965
		Sociedade Cooperativa A Construtora Brilhante do Norte (Porto)	1966
		A Construtora Gloriosa (Porto) (inactiva, sem construções)	1968
		O Lar da Maia (Porto) (inactiva sem construção)	1968
		Flôr de Gondomar (70 fogos) e Lar da Travagem (125 fogos) ambas em Gondomar (inactivas)	1969
		Lar de S. Cristovão , Mafamude, V. N. de Gaia (inactiva com construções, 33 fogos)	1969
O Lar Moderno da Formiga (inactiva, sem construção)		(Gondomar)	
1973	60	1969 existiam ainda 6 em Angola e 2 em Moçambique	1970-
		Sociedade Cooperativa A Construtora Brilhante do Norte, passa a designar-se por Nortecoope (Matosinhos) (activa, com 806 fogos)	1971
		CEFA- Coop. de Edificação Familiar (Porto) (inactiva sem construções)	1972
		COOFA (inactiva sem construções)	1972
		Rio Lar (Gondomar) (inactiva sem construções)	1972
		Espírito Maior (Porto) (activa com construções - 33 fogos)	1973
		Alto Construção Belo Horizonte (Valongo) (inactiva sem construção)	1973

Fonte: Adaptado de CORREIA, Deolinda Reis - Cooperativas de Habitação em Lisboa. Actas do IV Colóquio Ibérico de Geografia. Coimbra, 1986, p.567 e completado com informações do INSCOOP- As cooperativas de Habitação em Portugal, 1996

Anexo II - Famílias em Alojamentos próprios com encargos por compra e Arrendados, segundo o grupo socioeconómico do responsável da família, em 1981

		Famílias em alojamentos			
Grupo socioeconómico do resp. da família		Próprios C/ encargo	%	Arrendados	%
Gondomar		2.721	100,00	18.902	100,00
	1	25	0,92	174	0,92
	2	33	1,21	72	0,38
	3	197	7,24	701	3,71
	4	175	6,43	1.259	6,66
	5	4	0,15	25	0,13
	6	18	0,66	67	0,35
	7	223	8,20	490	2,59
	8	60	2,21	128	0,68
	9	894	32,86	3.857	20,41
	10	24	0,88	179	0,95
	11	691	25,40	7.191	38,04
	12	23	0,85	298	1,58
	13	12	0,44	20	0,11
	14	1	0,04	14	0,07
	15	9	0,33	37	0,20
	16	332	12,20	4.390	23,23
Maia		1.363	100,00	11.782	100,00
	1	16	1,17	148	1,26
	2	15	1,10	52	0,44
	3	73	5,36	365	3,10
	4	69	5,06	700	5,94
	5	1	0,07	13	0,11
	6	19	1,39	64	0,54
	7	195	14,31	325	2,76
	8	18	1,32	71	0,60
	9	386	28,32	1.907	16,19
	10	27	1,98	166	1,41
	11	375	27,51	4.861	41,26
	12	7	0,51	159	1,35
	13	7	0,51	16	0,14
	14	1	0,07	7	0,06
	15	1	0,07	18	0,15
	16	153	11,23	2.910	24,70

Anexo II - Famílias em Alojamentos próprios com encargos por compra e arrendados, segundo o grupo socioeconómico do responsável da família, em 1981 (cont.)

	Famílias em alojamentos			
Grupo socioeconómico do resp. da família	Próprios C/ encargo	%	Arrendados	%
Matosinhos	2.649	100,00	23.132	100,00
1	48	1,81	634	2,74
2	46	1,74	106	0,46
3	183	6,91	680	2,94
4	108	4,08	949	4,10
5	5	0,19	43	0,19
6	46	1,74	165	0,71
7	346	13,06	854	3,69
8	49	1,85	225	0,97
9	733	27,67	4.203	18,17
10	41	1,55	344	1,49
11	733	27,67	9.694	41,91
12	26	0,98	339	1,47
13	23	0,87	52	0,22
14	3	0,11	12	0,05
15	8	0,30	45	0,19
16	251	9,48	4.787	20,69
Porto	5.818	100,00	67.373	100,00
1	11	0,19	221	0,33
2	222	3,82	726	1,08
3	476	8,18	3653	5,42
4	221	3,80	3021	4,48
5	2	0,03	92	0,14
6	218	3,75	913	1,36
7	1.230	21,14	4.610	6,84
8	148	2,54	930	1,38
9	1.921	33,02	18.055	26,80
10	42	0,72	438	0,65
11	568	9,76	12.953	19,23
12	17	0,29	752	1,12
13	41	0,70	95	0,14
14	4	0,07	37	0,05
15	11	0,19	148	0,22
16	686	11,79	20.729	30,77

Anexo II- Famílias em Alojamentos próprios com encargos por compra e arrendados, segundo o grupo socioeconómico do responsável da família, em 1981 (cont.)

Grupo socioeconómico do resp. da família	Famílias em alojamentos				
	Próprios C/ encargo	%	Arrendados	%	
Valongo	1.499	100,00	7.819	100,00	
1	11	0,73	46	0,59	
2	10	0,67	63	0,81	
3	75	5,00	269	3,44	
4	81	5,40	518	6,62	
5		0,00	15	0,19	
6	19	1,27	25	0,32	
7	149	9,94	264	3,38	
8	45	3,00	76	0,97	
9	628	41,89	1.737	22,22	
10	12	0,80	73	0,93	
11	429	28,62	3.069	39,25	
12	12	0,80	90	1,15	
13	22	1,47	20	0,26	
14	2	0,13		0,00	
15	4	0,27	12	0,15	
16	158	10,54	1.542	19,72	
V.Nova de Gaia	4.202	100,00	34.094	100,00	
1	44	1,05	560	1,64	
2	58	1,38	146	0,43	
3	317	7,54	1.204	3,53	
4	235	5,59	1927	5,65	
5	8	0,19	76	0,22	
6	55	1,31	146	0,43	
7	506	12,04	1.103	3,24	
8	83	1,98	231	0,68	
9	1.332	31,70	7.162	21,01	
10	53	1,26	320	0,94	
11	1.030	24,51	12.368	36,28	
12	22	0,52	367	1,08	
13	31	0,74	71	0,21	
14	2	0,05	17	0,05	
15	15	0,36	73	0,21	
16	411	9,78	8.323	24,41	

Anexo II - Famílias em Alojamentos próprios com encargos por compra e arrendados, segundo o grupo socioeconómico do responsável da família, em 1981 (cont.)

Grupo socioeconómico do resp. da família	Famílias em alojamentos			
	Próprios C/ encargo	%	Arrendados	%
Grande Porto	18.410	100,00	163.102	100,00
1	155	0,84	1783	1,09
2	384	2,09	1165	0,71
3	1.321	7,18	6.872	4,21
4	889	4,83	8374	5,13
5	20	0,11	264	0,16
6	375	2,04	1.380	0,85
7	2.649	14,39	7.646	4,69
8	403	2,19	1661	1,02
9	5.894	32,02	36.921	22,64
10	199	1,08	1520	0,93
11	3.826	20,78	50.136	30,74
12	107	0,58	2.005	1,23
13	136	0,74	274	0,17
14	13	0,07	87	0,05
15	48	0,26	333	0,20
16	1.991	10,81	42.681	26,17

Fonte: INE: Recenseamento da População, 1981

Códigos Grupo socioeconómico

1-Patrões agrícolas; Trabalhador p/conta própria agricultura ;

membro de cooperativa agrícola;

director. e chefes de exploração ; outros trabalhadores agrícolas

2- Profissionais liberais similares como patrões ou trabalhadores conta própria

3-Patrões não agrícolas

4-Trabalhador por conta própria

5-Memb. Cooperativa de Produção a

exercer profissão não agrícola

6 -Director; membro corpos legislativos; Quadros superiores dirigentes da administração pública e privada

7-Quadros técnicos científicos de ensino e similares

8-Pessoal de enquad. trabalhador comércio administrativo., serviços e administração pública

9- Outro pessoal do comércio administrativo, serviço. e administração pública

10- Encarregados e capatazes

11- Operários qualificados e semi qualificados

12- Operários não qualificados

13- Membros das Forças Armadas e Militarizadas

14- Pessoas à procura de 1º emprego

15- Outro pessoal activo não classificado

16- Inactivos

Anexo III – Alojamentos próprios com encargo por compra e arrendados, segundo o grupo socioeconómico do responsável da família, em 1991

Grupo Socioec. do resp. da família	Alojamentos Próprios				Arrendados	%
	C/ encargo	%	S/ encargos	%		
Gondomar	5.689	37,97	9.294	62,03	11.429	100,00
1	110	27,30	293	72,70	115	1,01
2	43	40,95	62	59,05	35	0,31
3	111	35,24	204	64,76	244	2,13
4	1	20,00	4	80,00	1	0,01
5	11	40,74	16	59,26	2	0,02
6	22	46,81	25	53,19	25	0,22
7	182	26,34	509	73,66	308	2,69
8	251	31,49	546	68,51	244	2,13
9	7	15,56	38	84,44	4	0,03
10	20	46,51	23	53,49	14	0,12
11	30	42,86	40	57,14	52	0,45
12	203	27,47	536	72,53	623	5,45
13	176	35,63	318	64,37	309	2,70
14	16	10,46	137	89,54	42	0,37
15	98	43,56	127	56,44	68	0,59
16	16	23,88	51	76,12	42	0,37
17	334	49,85	336	50,15	176	1,54
18	488	50,57	477	49,43	473	4,14
19	57	45,97	67	54,03	64	0,56
20	59	36,88	101	63,13	119	1,04
21	1.820	50,82	1.761	49,18	2.407	21,06
22	1.314	30,72	2.964	69,28	4.967	43,46
23	10	16,67	50	83,33	45	0,39
24	190	36,19	335	63,81	549	4,80
25	77	28,31	195	71,69	417	3,65
26		0,00	8	100,00	7	0,06
27	40	38,46	64	61,54	66	0,58
28	3	30,00	7	70,00	11	0,10
Maia	3.930	39,34	6.061	60,66	7.455	100,00
1	114	26,09	323	73,91	83	1,11
2	49	52,13	45	47,87	21	0,28
3	71	29,46	170	70,54	159	2,13
4	1	50,00	1	50,00	1	0,01
5	10	35,71	18	64,29	8	0,11
6	20	40,00	30	60,00	12	0,16
7	66	22,53	227	77,47	139	1,86
8	188	29,56	448	70,44	180	2,41
9	4	5,97	63	94,03	9	0,12
10	19	32,76	39	67,24	10	0,13
11	25	41,67	35	58,33	22	0,30
12	102	23,39	334	76,61	345	4,63
13	102	31,88	218	68,13	204	2,74
14	12	10,53	102	89,47	26	0,35
15	113	54,33	95	45,67	59	0,79
16	16	39,02	25	60,98	25	0,34
17	399	54,21	337	45,79	138	1,85
18	372	55,61	297	44,39	274	3,68
19	51	55,43	41	44,57	42	0,56
20	56	30,60	127	69,40	122	1,64
21	1.102	56,43	851	43,57	1.264	16,96
22	833	31,41	1.819	68,59	3480	46,68
23	13	27,08	35	72,92	49	0,66
24	90	33,46	179	66,54	409	5,49
25	69	28,99	169	71,01	329	4,41
26	1	16,67	5	83,33	7	0,09
27	30	58,82	21	41,18	30	0,40
28	2	22,22	7	77,78	8	0,11

Anexo III – Alojamentos próprios com encargo por compra e arrendados, segundo o grupo socioeconómico do responsável da família, em 1991 (cont.)

Grupo Socioec. do resp. da família	Alojamentos Próprios				Arrendados	%
	C/ encargo	%	S/ encargos	%		
Matosinhos	7.585	47,85	8.268	52,15	13.664	100,00
1	191	36,04	339	63,96	176	1,29
2	90	50,00	90	50,00	65	0,48
3	119	42,05	164	57,95	296	2,17
4	3	25,00	9	75,00	11	0,08
5	23	43,40	30	56,60	6	0,04
6	29	53,70	25	46,30	30	0,22
7	85	30,91	190	69,09	147	1,08
8	290	35,15	535	64,85	357	2,61
9	11	17,74	51	82,26	20	0,15
10	57	49,14	59	50,86	29	0,21
11	44	51,76	41	48,24	48	0,35
12	134	31,68	289	68,32	361	2,64
13	128	32,00	272	68,00	323	2,36
14	5	6,49	72	93,51	31	0,23
15	214	55,73	170	44,27	159	1,16
16	35	49,30	36	50,70	34	0,25
17	852	60,64	553	39,36	320	2,34
18	759	58,88	530	41,12	748	5,47
19	118	57,00	89	43,00	94	0,69
20	83	35,02	154	64,98	254	1,86
21	2.247	61,66	1.397	38,34	2.733	20,00
22	1.556	39,58	2.375	60,42	5.610	41,06
23	69	35,03	128	64,97	230	1,68
24	200	38,54	319	61,46	802	5,87
25	179	38,00	292	62,00	701	5,13
26	1	25,00	3	75,00	5	0,04
27	54	52,43	49	47,57	51	0,37
28	9	56,25	7	43,75	23	0,17
Porto	8.438	36,42	14.732	63,58	31.923	100,00
1	307	21,25	1138	78,75	628	1,97
2	169	27,70	441	72,30	384	1,20
3	132	33,17	266	66,83	826	2,59
4	2	25,00	6	75,00	9	0,03
5	68	26,67	187	73,33	95	0,30
6	43	29,66	102	70,34	136	0,43
7	60	22,73	204	77,27	388	1,22
8	411	26,90	1.117	73,10	1.266	3,97
9	2	7,69	24	92,31	11	0,03
10	126	26,30	353	73,70	191	0,60
11	74	39,15	115	60,85	200	0,63
12	90	33,33	180	66,67	657	2,06
13	170	30,30	391	69,70	863	2,70
14	2	10,53	17	89,47	21	0,07
15	395	36,27	694	63,73	703	2,20
16	49	40,16	73	59,84	118	0,37
17	1.605	37,49	2.676	62,51	2.127	6,66
18	808	40,18	1.203	59,82	2.136	6,69
19	143	37,24	241	62,76	407	1,27
20	52	45,22	63	54,78	229	0,72
21	2.498	45,25	3.023	54,75	9.443	29,58
22	868	38,46	1.389	61,54	7.436	23,29
23	5	21,74	18	78,26	99	0,31
24	213	29,34	513	70,66	2368	7,42
25	67	32,37	140	67,63	947	2,97
26					3	0,01
27	70	37,43	117	62,57	180	0,56
28	9	18,00	41	82,00	52	0,16

Anexo III – Alojamentos próprios com encargo por compra e arrendados, segundo o grupo socioeconómico do responsável da família, em 1991 (cont.)

Grupo SocioEc. do resp. da família	Alojamentos Próprios				Arrendados	%
	C/ encargo	%	S/ encargos	%		
Valongo	3.493	42,07	4.810	57,93	5.098	100,00
1	71	30,34	163	69,66	61	1,20
2	16	59,26	11	40,74	21	0,41
3	81	35,68	146	64,32	135	2,65
4	1	25,00	3	75,00	0	0,00
5	2	22,22	7	77,78	0	0,00
6	4	17,39	19	82,61	9	0,18
7	66	23,91	210	76,09	98	1,92
8	106	29,61	252	70,39	141	2,77
9	4	23,53	13	76,47	5	0,10
10	8	50,00	8	50,00	5	0,10
11	15	41,67	21	58,33	18	0,35
12	91	27,16	244	72,84	218	4,28
13	101	33,22	203	66,78	124	2,43
14	3	5,17	55	94,83	7	0,14
15	64	52,03	59	47,97	49	0,96
16	7	43,75	9	56,25	10	0,20
17	185	55,56	148	44,44	96	1,88
18	301	58,11	217	41,89	255	5,00
19	48	60,00	32	40,00	43	0,84
20	44	36,36	77	63,64	81	1,59
21	1.214	61,31	766	38,69	1.027	20,15
22	839	32,46	1.746	67,54	2.178	42,72
23	7	28,00	18	72,00	6	0,12
24	130	36,31	228	63,69	286	5,61
25	37	27,61	97	72,39	186	3,65
26	0	0,00	4	100,00	3	0,06
27	43	50,00	43	50,00	28	0,55
28	5	31,25	11	68,75	8	0,16
V.Nova de Gaia	9.824	36,56	17.048	63,44	19.452	100,00
1	260	25,64	754	74,36	250	1,29
2	104	40,94	150	59,06	94	0,48
3	190	29,60	452	70,40	436	2,24
4	4	13,79	25	86,21	5	0,03
5	21	32,31	44	67,69	10	0,05
6	47	35,88	84	64,12	44	0,23
7	162	21,04	608	78,96	319	1,64
8	412	30,16	954	69,84	437	2,25
9	1	2,04	48	97,96	18	0,09
10	48	38,40	77	61,60	45	0,23
11	56	35,44	102	64,56	72	0,37
12	241	22,65	823	77,35	715	3,68
13	270	30,79	607	69,21	458	2,35
14	20	13,99	123	86,01	48	0,25
15	263	46,30	305	53,70	221	1,14
16	49	36,84	84	63,16	79	0,41
17	856	50,15	851	49,85	500	2,57
18	852	49,02	886	50,98	903	4,64
19	140	50,72	136	49,28	146	0,75
20	98	36,03	174	63,97	220	1,13
21	3.139	50,92	3.025	49,08	4.176	21,47
22	1.991	27,23	5.320	72,77	8.037	41,32
23	66	25,19	196	74,81	226	1,16
24	304	34,58	575	65,42	952	4,89
25	160	23,39	524	76,61	906	4,66
26	0	0,00	7	100,00	11	0,06
27	64	40,51	94	59,49	95	0,49
28	6	23,08	20	76,92	29	0,15

Anexo III – Alojamentos próprios com encargo por compra e arrendados, segundo o grupo socioeconómico do responsável da família, em 1991 (cont.)

Grupo Socioec. do resp. da família	Alojamentos Próprios				Arrendados	%
	C/ encargo	%	S/ encargos	%		
Grande Porto	38.959	39,28	60.213	60,72	89.021	100,00
1	1053	25,92	3010	74,08	1313	1,47
2	471	37,09	799	62,91	620	0,70
3	704	33,43	1.402	66,57	2.096	2,35
4	12	20,00	48	80,00	27	0,03
5	135	30,89	302	69,11	121	0,14
6	165	36,67	285	63,33	256	0,29
7	621	24,17	1.948	75,83	1.399	1,57
8	1.685	30,43	3.852	69,57	2.625	2,95
9	29	10,90	237	89,10	67	0,08
10	278	33,21	559	66,79	294	0,33
11	244	40,80	354	59,20	412	0,46
12	861	26,35	2.406	73,65	2.919	3,28
13	947	32,04	2009	67,96	2.281	2,56
14	58	10,28	506	89,72	175	0,20
15	1.147	44,17	1.450	55,83	1.259	1,41
16	172	38,22	278	61,78	308	0,35
17	4.231	46,33	4.901	53,67	3.357	3,77
18	3.580	49,79	3.610	50,21	4.789	5,38
19	557	47,89	606	52,11	796	0,89
20	392	36,03	696	63,97	1025	1,15
21	12.020	52,62	10.823	47,38	21.050	23,65
22	7.401	32,16	15.613	67,84	31.708	35,62
23	170	27,64	445	72,36	655	0,74
24	1.127	34,40	2.149	65,60	5.366	6,03
25	589	29,36	1.417	70,64	3.486	3,92
26	2	6,90	27	93,10	36	0,04
27	301	43,69	388	56,31	450	0,51
28	34	26,77	93	73,23	131	0,15

Fonte: INE: Recenseamento da População, 1991

Códigos Grupo socioeconómico

- | | |
|--|--|
| 1- empresários directores. | 16- dirigentes de pequenas empresas/organizações |
| 2- empresários c/ prof. intelect./científica/tecn. | 17- quadros intelec./cientif. |
| 3-empresários da indústria | |
| /comércio/serviços | 18 - quadros tecn. intermédios |
| 4-empresários agrícolas | 19- quadros administrativos interm. |
| 5-peq. patrões c/ prof. intelect./cientif. | 20- encarregados e capatazes |
| 6 -peq. patrões c/prof. tec. interm. | 21- empregados administ. comér/serv. |
| 7- peq. patrões da indústria | 22- operários qualif. e semi-qualif. |
| 8- peq. patrões do comércio e serviços | 23- assalariados agrícolas |
| 9- peq. patrões agrícolas | 24- trab. administ. comér/serv. não qualif. |
| 10- profissionais intelec. cienti. independentes | 25- operários não qualificados |
| 11- profissionais tecn. intermed. independentes | 26- trab. agrícolas não qualificados |
| 12- trabalh. industr/artes independentes | 27- pessoal das forças armadas |
| 13- prestad. de serv./comerc. independentes | 28- outras pessoas activas não especificadas |
| 14- agricultores independentes | |
| 15- direct./quadros dirigentes Estado/empresas | |

Anexo IV - Caracterização dos Programas do INH

Programa	Promotor	Finalidade do Financiamento	Legislação Aplicável	Instituição de Financiamento	Prazo Máximo	Montante Máx. em % do custo	Bonificações	Características Téc. da Hab.	Regras de financiamento
Empréstimo às Câmaras	Aquisição Municípios	D.L. 6/84, de 06/01 e/ou infraestruturação de terrenos	D.L. 393/84, de 24/12 Port. 987-A/84, de 28/12 D.L. 105/88, de 30/03	INH CGD CPP MG imediatas	três anos -Aq de solos para constr. imediata Cinco anos - Aq. e Infraest. de solos para const. Quinze anos-Aq e infraest. do solo e reserva urbanística	190 contos por fogo	4.50% nos primeiros três anos e redução de 1% nos anos seguintes		
			D.L. 385/89, de 8/11	INH	Dois ou quatro anos se forem contratos/pro-grama (+ de 250 fogos)	80% do valor do terreno de referência	um terço da taxa de juro		
Empréstimo às Câmaras	Municípios (também para Associações Municípios Empresas Municipais ou Intermunicipais, instituições particulares de solidariedade social e outros)	Construção para arrendamento Longo Prazo	D.L. 110/85, de 14/4 Port. 221/85, de 14/4 D.L. 366/85, de 11/9 D.L. 480/85, de 31/10 D.L. 366/86, de 31/10 D.L. 226/87, de 6/6 D.L. 225/88, de 28/6 D.L. 87/95, de 5/5 D.L. 30/97, de 28/1	INH IGAPHE	Vinte e cinco anos mais 2,5 anos para a construção	100% para a construção 80% para aquisição	60% da taxa de juro em referência	Port.828/88 de 29/12 renda social	80% do valor máximo das de habitações
		Construção para venda Médio Prazo	D.L. 220/83, de 26/5 Port. 860/84 de 15/11 D.L. 222/84, de 5/7	INH CGD CPP MG	A fixar pelas entidades financiadoras de acordo com a natureza e finalidade das operações	100% para a construção 85% para aquisição	um terço da taxa de juro de referência	Port. 828/ 88 de 29/12	D.L.328-B/86 de 30/9 D.L. 224/89 de 5/7 Port. 362/87 de 2/5 Port. 816-A/87 de 30/09

Anexo IV (continuação)

Programa	Promotor	Finalidade do Financiamento	Legislação Aplicável	Instituição de Financiamento	Prazo Máximo	Montante Máx. em % do custo	Bonificações	Características Téc. da Hab.	Regras de financiamento
<i>PER</i> Programa Especial de Realojamento	Municípios das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto (para as populações vivendo em barracas e hab. degradada)	Realojamento	D.L. 163/93 de 7/5 Lei 34/96 de 29/9 D.L. 272/93, de 4/8 Portaria 782/93, de 6/9 Portaria 775/93, de 3/9	INH IGAPHE		50% do valor do terreno e sua infraest. 50% do valor dos empreendimentos 50% do valor dos fogos (no caso de adquiridos pelos municípios) Para os custos não comparticipados, os municípios podem recorrer a empréstimos c/ taxas de juro bonificadas			
<i>PCHE</i> Programa de Habitações Económicas	Municípios das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto	Construção de Habitação Económica para arrendamento ou venda D.L. 167/93, de 7/5	D.L. 164/93, de 7/5 Portaria 766/93 de 4/8 Portaria 717/93 de 4/8 D.L. 166/93, de 7/5 (regime de renda apoiada) (regime de propriedade resolúvel)						D.L. 385/89 de 8/11 D.L. 150-A/91 de 22/4 D.L. 220/83 de 26/5 e o estabelecido para o CDH
<i>CDH</i> Contrato de Desenvolvimento Habitacional	Empresas Privadas	Construção para venda ou arrendamento	D.L. 39/89, de 1/2 D.L. 236/85, de 5/7 D.L. 165/93, de 7/5 D.L. 166/93, de 7/5 D.L. 167/93, de 7/5	INH CGD CPP MG	3 anos, prorrogáveis por mais 2	80% do valor global do empreendimento	um terço da taxa de juro de referência	Port. 828/88 de 29/12 renda condicionada	D.L. 328-B/86, de 30/9 D.L. 224/89, de 5/7 Port.322/87, de 2/5 Port. 816-A/87, de 30/9 Port. 229-B/89, de 18/3 Port. 150-A/91, de 22/4 D.L. 166/93, de 7/5
		Aquisição e/ou infraestruturação do terreno	Port. 367/88, de 10/5 D.L. 385/89, de 8/11	INH	dois anos, prorrogáveis por mais 2	80% do valor global do empreendimento	um terço da taxa de juro de referência		
		Construção de Equipamento Social	Port. 302/88, de 12/5 Port. 320/89, de 4/5	INH	3 anos	50% do valor do equipamento			

Anexo IV (continuação)

Programa	Promotor Financiamento	Finalidade do Aplicável	Legislação Financiamento	Instituição de	Prazo Máximo em % do custo	Montante Máx.	Bonificações Téc. da Hab.	Características financiamento	Regras de
<i>PRID</i>	Municípios (GTL)	Recuperação de Imóveis Degrada- dados	D.L. 449/83, de 26/12 D.L. 386/84, de 5/12 Port. 373/86, de 21/7 Port. 889/84, de 5712	INH CGD CPP MG	10 anos	750 contos por fogo	Municípios 11% Particulares 9%	Portaria 914/92 de 22/9	
<i>RECRIA</i>	Municípios e Privados	Recuperação de habitação Arrendada	D.L. 4/88 de 14/11 Port. 182/88 de 24/3 Port. 914/92 de 22/9	IGAPHE Municípios		15% a 82,5% do valor total da obra			
<i>PRAUD</i>	Municípios (GTL)	Recuperação de áreas urbanas degradadas	Desp. 1/88 de 20/1 Desp. 23/90 de 21/11	DGOT	1 ano renovável por igual período	20% a 75% dos encarg. prev.	comparticipação a fundo perdido		
<i>RECRIPH</i>	Municípios e e privados	Recuperação de prédio urbano em prop. horiz. (destinado a prédios construí prédios construí- dos antes do RGEU)	D.L. 106/96 de 31/7	INH, IGAPHE Municípios ou outra inst. de crédito autorizada	10 anos	até 100% do valor das obras nas fracções autónomas	condições previstas no reg. Geral de crédito bonificado comparticipação nas obras das partes comuns		
<i>REHABITA</i>	Municípios	Recuperação de núcleos históric.	D.L. 105/96 de 31/7	INH, IGAPHE					
<i>SOLARH</i>	famílias carênc. res. em núcleos históricos	Recuperação de habitação própria	D.L. 7/99	INH		até 2 mil contos			

FONTE: INH

Anexo V - Programas de Luta Contra a Pobreza e outros, em bairros sociais.

Município	Descrição dos Programas
<u>Gondomar</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Programa URBAN de S. Pedro da Cova (estando prevista a recuperação do bairro mineiro e do bairro clandestino); - Programa de Luta Contra a Pobreza, nos vários bairros municipais - instalação de pré-fabricados para jardins infantis e ATL(s)
<u>Maia</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Programa de Luta Contra a Pobreza do Bairro do Sobreiro (com apoio da Santa Casa da Misericórdia da Maia): - atelier de jornalismo e de informática para crianças e jovens e mini biblioteca
<u>Matosinhos</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Programa "(Re)agir em Matosinhos", no âmbito do IORU- nos bairros do Seixo, Guarda (Perafita), Angeiras e S. Gens: - instalação de creches e jardins de infância, fornecimento de refeições às crianças das escolas do 1º ciclo do ensino básico, actividades curriculares alternativas e arranjo de espaços comuns dos bairros; - Projecto "Aqui cabemos todos" (no âmbito do Programa Sócrates), em escolas do ensino básico: duas em Custóias; duas no Seixo; uma em Perafita e Cruz de Pau e escola básica integrada do bairro da Biquinha.
<u>Porto</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Projecto de Desenvolvimento Integrado - Programa IORU: <ul style="list-style-type: none"> - Bairro do Aleixo - criação de um gabinete técnico local para apoio à população; oficina de cerâmica; ginásio e centro de dia para idosos; - Bairro de Sta Luzia - gabinete técnico; ATL e ludoteca; - Bairro de Aldoar - Bairro de S. Tomé - Bairro da Pasteleira - Bairro das Condominhas - Bairro Rainha D. Leonor - Vale de Campanhã - programa URBAN (inclui alguns dos bairros municipais aqui localizados, nomeadamente, Cerco do Porto, Lagarteiro, Falcão e S. Vicente de Paulo); - Projecto de Luta Contra a Pobreza do bairro de S. João de Deus - Projecto "Rosto Novo", promoveu, com o apoio do Ministério do Emprego e Segurança Social, a construção de 270 fogos.
<u>Valongo</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Projecto de Luta Contra Pobreza do Bairro das Saibreiras, Calvário e Pereira - Projecto "Valorizar "(criação de atelier de tempos livres para crianças e jovens, clubes de emprego, parques infantis e campos de jogos)

Fonte: Câmaras Municipais

Anexo VI – Caracterização do Programa do INH às Cooperativas de Habitação

Finalidade do Financiamento	Legislação Aplicável	Instituição de Financiamento	Prazo Máximo	Montante Máximo em % do custo	Bonificações	Características Técnicas da Habitação	Regras de Financiamento à aquisição
<p>Construção para propriedade individual</p> <p>Curto prazo</p>	<p>D.L. 264782, de 08.07</p> <p>D.L. 349783, de 30.07</p> <p>Port. 930/83, de 18.10</p> <p>Port. 859/84, de 15.11</p> <p>D.L. 419/89, de 30.11</p> <p>D.L. 183/92, de 22.08</p> <p>D.L. 163/92, de 5.08</p> <p>D.L. 162/93, de 7.05</p> <p>D.L. 145/97, de 11.06</p>	<p>INH</p> <p>CGD</p> <p>CPP</p> <p>MG</p> <p>INH e outras inst. de crédito legalmente autorizadas a conceder financiam. à hab. de custos controlados</p>	<p>3 anos</p> <p>prorrogáveis por mais 2 anos</p> <p>idem</p>	<p>100%</p> <p>80%</p>	<p>1/3 da taxa de juro de referência para jovens</p> <p>mais 1/6 da taxa de juro</p>	<p>Portaria 828/88, de 29.12</p> <p>D.L. 328-B/86, de 30.09</p> <p>Portaria 500/97, de 21.07</p>	<p>D.L. 328-B/86, de 30.09</p> <p>D.L. 224/89, de 05.07</p> <p>Port. 362/87, de 02.05</p> <p>Port. 816-A/87, de 30.09</p> <p>D.L. 145/97, de 11.06</p> <p>Port. 500/97, de 21.07</p>
<p>Construção e aquisição para propriedade colectiva</p> <p>Longo Prazo</p> <p>Aquisição e infra estruturação de terrenos</p>	<p>D.L. 75/85, de 25.03</p> <p>D.L. 477785, de 12.11</p> <p>Port. 164/85, de 25.03</p> <p>D.L. 419/89, de 30.11</p> <p>Port. 367/87, de 04.05</p> <p>D.L. 385/89, de 08.11</p>	<p>INH</p> <p>CGD</p> <p>CPP</p> <p>MG</p> <p>INH</p>	<p>25 anos, mais 2,5 anos para construção</p> <p>2 anos</p> <p>prorrogáveis por mais 1 ano, 2 ou 4 anos se forem contratos/programa (+ 250 fogos)</p>	<p>100% para construção</p> <p>95% para aquisição</p> <p>80% do valor do terreno</p>	<p>1/3 da taxa de juro de referência para jovens</p> <p>mais 1/6 da taxa de juro</p> <p>1/3 da taxa de juro de referência</p>	<p>Portaria 828/88, de 29.12</p>	
Construção de equipamento social, garagens, arrecadações e espaços comerciais	<p>Port. 302788, de 12.05</p> <p>Port. 371/97, de 6.06</p>	INH e outras inst. de crédito legalmente autorizadas a conceder financiam. à hab. de custos controlados					

Fonte: INH

Anexo VII – Fogos Construídos e em construção pelas Cooperativas do Grande Porto

Cooperativas	Ano de fundação	Tipologia dos Fogos já construídos e em construção								Financiamento	Construtor	Localiz. das construções	Concelho	ano de conclusão
		T0	T1	T2	T3	T4	T5	moradias	Total			Freguesia		
19 de Fevereiro	1983		8	82	62	8			160	INH	SCAL	Sra. da Hora	Matosinhos	1987/89
A Casa	1977								104			Sta Marinha	V.N. de Gaia	1986
A Casa									27				Porto	1986
A Casa Lusitana	1950								54				Porto	
A Flor de Gondomar	1970								159	autofinanciamento	autoconstrução	Fânzeres	Gondomar	1988
A Telha	1978			86	108	16			210	INH		Sra. da Hora	Matosinhos	1990/91
A Telha									56	INH	Edifer	Sra. da Hora	Matosinhos	1998
Água Viva	1977			55	305	8			368	FFH/CGD/INH		Matosinhos	Matosinhos	1984/90
Água Viva									16	CGD	FOLL	Sra da Hora	Matosinhos	1996
Aldeia Nova	1976			23	192				215	FFH	Cont. do Niassa e CONOP	Sra da Hora	Matosinhos	1983/85
Aldeia Nova				60	40				100		Construtora S. José	Matosinhos	Matosinhos em vários conc.	1996
A Nossa Moradia	1950								50					
As Sete Bicas	1975				264			264	264	FFH	A.Alves e Quelhas	Sra. da Hora	Matosinhos	1979
As Sete Bicas				14	53	9			75	INH	A.Alves e Quelhas	Sra. da Hora	Matosinhos	1985
As Sete Bicas				122	202			118	324	INH/CGD	ECOP	Sra. da Hora	Matosinhos	1986/1988
As Sete Bicas				16	12	4			32	INH	A.Alves e Quelhas	Sra. da Hora	Matosinhos	1989
As Sete Bicas		7	21	232	232	24			516	INH/CGD/PPP/Cap. Prop.	ECOP	Sra. da Hora	Matosinhos	1990/93
As Sete Bicas				16	15				31	Cap. Próprios	A.Alves e Quelhas	Jovim	Gondomar	1993
As Sete Bicas			2	4	9	2			17	CGD	FOLL	Sra. da Hora	Matosinhos	1997
As Sete Bicas		10	52	46	6			56	170	CGD		Valbom	Gondomar	1995/97
As Sete Bicas			18	18				62	98			Rio Mau	Penafiel	1998/99
As Sete Bicas									128			Sta. Cruz do Bispo	Matosinhos	1999
As Sete Bicas									180			Custóias	Matosinhos	em construção
As Sete Bicas									600			Fânzeres	Gondomar	em projecto
Cidade Coop. da Prelada				265	302	24			591	INH CGD*	Soares da Costa/Engil/Edifer	Ramalde	Porto	1993
CETA	1977			48	172				220	FFH/INH	Fersegue;J.Gomes-Soc. const. do Cávado	Aldoar	Porto	1985/91
CETA									40			Sra. da Hora	Matosinhos	1994
CETA									16	CGD	FOLL	Sra. da Hora	Matosinhos	1996
CETA				64	32				96	INH		Pedrouços	Maia	1996
CETA									70	BFI		Sra da Hora	Matosinhos	1997
CETA									32	CGD	Soares da Costa	Aldoar	Porto	1998
CETA									182			Pedrouços	Maia	1994/97

Anexo VII – Fogos Construídos e em construção pelas Cooperativas do Grande Porto (continuação)

Cooperativas	Ano de fundação	Tipologia dos Fogos já construídos e em construção								Financiamento	Construtor	Localiz. das construções	Concelho	ano de
		T0	T1	T2	T3	T4	T5	moradias	Total			Freguesia		conclusão
CHELOURO	1981		1	8	94	25			128	INH		Lordelo do Ouro	Porto	1994
CHCTFAM	1976			88	107	21			216	INH	Const. do Campo Alegre	Maia	Maia	1986/89
COFA	1977			40	20				60	INH		Canidelo	V.N.de Gaia	1991
COHAEMATO	1976				100				100	INH	Teixeira Duarte;Abrantina;M. Bronze,SA	Leça da Palmeira	Matosinhos	1985
COHAEMATO					52				52	INH	Teixeira Duarte;Abrantina;M. Bronze,SA	Leça da Palmeira	Matosinhos	1986
COHAEMATO				54	18				72	INH	Teixeira Duarte;Abrantina;M. Bronze,SA	Leça da Palmeira	Matosinhos	1989
COHAEMATO				28	56	4			88	INH	Teixeira Duarte;Abrantina;M. Bronze,SA	Leça da Palmeira	Matosinhos	1993
COHAEMATO									56			Leça da Palmeira	Matosinhos	1998
COHAEMATO									32			Leça da Palmeira	Matosinhos	1999
COOPERGRANJA	1987			32	32				64	INH e cap. próprios	Soares da Costa	Águas Santas	Maia	1994
COOPERMAIA	1978			2	71	5			78	INH/capitais próprios	Soares da Costa	Gueifães	Maia	1987
COOPERMAIA			24	72	52				148	INH/CGD/Cap. Próp.	Soares da Costa	Gueifães	Maia	1988
COOPERMAIA					10	8			18	CGD/cap. próprios	Lúcios	Gueifães	Maia	1989
COOPERMAIA				36	36				72	INH/cap. próprios	Soares da Costa	Maia	Maia	1990
COOPERMAIA			6	48	106	14			174	CPP	Scal	Maia	Maia	1991
COOPERMAIA				12	18	6			36	INH/cap. próprios	Scal	Gueifães	Maia	1992
COOPERMAIA									114			Milheirós	Maia	1998
COOPERMAIA									92			Vermoim	Maia	em proj.
COOPERMAIA									20			Maia	Maia	em proj.
COOPERAR									41	autofinanciamento	Valbom	Gondomar		1999
COTRASE	1979			16	20	4			40	CGD*	ECOP	S. Cosme	Gondomar	1989
COTRASE					5	45		50	50	INH	ECOP	Vilar de Andorinho	V.N.de Gaia	1987
COTRASE								155	155		FERSEQUE	Vilar de Andorinho	V.N.de Gaia	1999
COTRASE									55		FERSEQUE	Vilar de Andorinho	V.N.de Gaia	1999/2000
Cidade Coop. da Maia			2	85	60				147	INH	J. Gomes	Águas Santas	Maia	1994
Europeiacoop	1989								84			Leça da Palmeira	Matosinhos	1994
Europeiacoop									65			Valongo	Valongo	1998
FAVO	1980		2	47	17				66	INH	J. Gomes Fernandes, S. Const. do Cávado	Sra. da Hora	Matosinhos	1990
FAVO									85	CGD	J. Gomes Fernandes - Soc. const. do Cávado	S. Mamede	Matosinhos	1985
FAVO				16	16				32	INH		Custóias	Matosinhos	1997
Funcionários Judiciais	1989								367	autofinanciamento	ECOP/AGMA/Eusébios & Filhos S.A.	Valbom	Gondomar	1996/1997
Gente do Amanhã	1978			8	184				200	CGD	Soc. de Construções ERG SA	Sra da Hora	Matosinhos	1985
HABECE	1977			63	75	10			148	FFH	Soc. de Construções M.L. Lda	Cedofeita	Porto	1984
HABECE				27	36	9			72	INH	ENGIL	Sra da Hora	Matosinhos	1988

Anexo VII – Fogos Construídos e em construção pelas Cooperativas do Grande Porto (continuação)

Cooperativas	Ano de fundação	Tipologia dos Fogos já construídos e em construção								Financiamento	Construtor	Localiz. das construções	Concelho	ano de
		T0	T1	T2	T3	T4	T5	moradias	Total			Freguesia		conclusão
HABECE				24	30	5			59	INH	Eusébios & Filhos SA	Ramalde	Porto	1993
HABECE					5	3			8	auto-financ.		Ramalde	Porto	1988
HABECE				25	15				40	INH	Eusébios & Filhos SA	Custóias	Matosinhos	1991
HABECE									72	INH	J. Gomes Soc.e de Construções do Cávado	Ramalde	Porto	1994
HABECE			7	13	20	6			46	INH		Cedofeita	Porto	1995
HABECE									14	CGD	FOLL	Sra da Hora	Matosinhos	1996
HABECE									405	INH		Pedrouços	Maia	1998
HBECE									44	INH	Eusébios & Filhos SA	Ramalde	Porto	2001?
HABIVAL	1984				48	8			56	INH		Valbom	Gondomar	1992
HABIVAL				6	60	6			72	INH		Valbom	Gondomar	1995
HAZAL	1978			15	131	7			153	FFH	Construtora Ferseque	Aldoar	Porto	1984/85
HAZAL				25	25				50	INH	ENGIL	Sra da Hora	Matosinhos	1989
HAZAL				12	48				60	CGD	Soares da Costa	Sra da Hora	Matosinhos	1991
HAZAL				12	48				60	CGD*		Ramalde	Porto	1992
HAZAL									56			S. Cosme	Gondomar	1994
Ilhéu	1987								152			Campanhã	Porto	1999
Junto Venceremos	1977			72	120	12			204	FFH	Construtora Ferseque	Sra da Hora	Matosinhos	1986
LARCOOPE	1977			24	16				40	FFH	Construções Floriano	Paranhos	Porto	1985
LARCOOPE				14	35	14			63	INH	J. Gomes Soc. de Construções do Cávado	Paranhos	Porto	1993
Maiacoope	1987		10	32	32				74	INH		Gueifães	Maia	1990
Mãos à Obra	1978			63	107			47	217	FFH	Soares da Costa	Rio Tinto	Gondomar	1985
Mãos à Obra					24				24	INH	Soares da Costa	Rio Tinto	Gondomar	1985
Mãos à Obra			8	78	64	4			154	INH	J. Gomes	Rio Tinto	Gondomar	1988
Mãos à Obra			2	91	46	1			140	CGD	Edifer	Rio Tinto	Gondomar	1994
Massarelos	1985			37	52	6			95	INH	Zeferino Pinto de Sousa & Cª Ldª	Massarelos	Porto	1996
Monte da Virgem									38	FFH		Vilar de Andorinho	V.N. de Gaia	1980/86
Municoope	1988								74				V.N. de Gaia	1995/97
NORTECOOPE	1966			17	68	15			100	INH		S. Mamede Infesta	Matosinhos	1986
NORTECOOPE			10	32	26	2			70	INH		Gueifães	Maia	1987
NORTECOOPE									18			S. Gemil	Maia	
NORTECOOPE									382			Gueifães	Maia	
NORTECOOPE								205	205			Gueifães	Maia	
NORTECOOPE									6			Moreira da Maia	Maia	
NORTECOOPE								9	9			Moreira da Maia	Maia	

Anexo VII – Fogos Construídos e em construção pelas Cooperativas do Grande Porto (continuação)

		Tipologia dos Fogos já construídos e em construção										Localiz. das construções		ano de
Cooperativas	Ano de fund.	T0	T1	T2	T3	T4	T5	moradias	Total	Financiamento	Construtor	Freguesia	Concelho	conclusão
NORTECOOPE									18			Campanhã	Porto	
NORTECOOPE									24			Custóias	Matosinhos	
NORTECOOPE									17	CGD	FOLL	Senhora da Hora	Matosinhos	1996
NORTECOOPE									80			S. Cosme	Gondomar	1994
NORTECOOPE									38			Ramalde	Porto	1999
Nevogilde	1978		1	11	24				36	autofinaciamento	Abrantina	Lordelo do Ouro	Porto	1993
Nevogilde				16	32				48	autofinaciamento	Abrantina	Lordelo do Ouro	Porto	1993
Nevogilde				10	32				42	autofinaciamento		Lordelo do Ouro	Porto	1996
Nevogilde				33	129				168	autofinaciamento		Lordelo do Ouro	Porto	1999
Nova Aldoar	1976							60	60	autofin/INH		Aldoar	Porto	1977/83
Nova Ramalde	1977			7	131	26			164	INH	Soares da Costa	Aldoar	Porto	1986
Nova Ramalde				4	72	53			129	INH		Aldoar	Porto	1992
Nova Ramalde				12	60	24			96	INH		Ramalde	Porto	1993
Nova Ramalde				16	62	26			104	INH	Edifer	Ramalde	Porto	1995
Nova Ramalde									200		Edifer	Ramalde	Porto	1995
Nova Ramalde								10	179	INH?	Edifer	Ramalde	Porto	2003
Nova Ramalde								79	79			Cmapanhã	Porto	1998
Novo Rumo									241	FFH		Maia	Maia	1980/86
Novo Rumo	1975								115	FFH			V.N. de Gaia	1980/86
O Lar do Trabalhador	1971								110	autofinaciamento		Matosinhos	Matosinhos	1973/86
O Lar do Trabalhador								63	63	autofinaciamento		Sra da Hora	Matosinhos	1989
O Lar do Trabalhador									37	autofinaciamento		Perafita	Matosinhos	1990
O Lar do Trabalhador								68	178	autofinaciamento		Leça da Palmeira	Matosinhos	1991/92
O Lar do Trabalhador								127	203	autofinaciamento		Leça da Palmeira	Matosinhos	1995
O Nosso Jardim	1971								94			Gueifães	Maia	
O Nosso Jardim									30			Gueifães	Maia	
O Problema da Habitação	1926								2381			em vários sítios		
O Problema da Habitação									500			Fânzeres	Gondomar	1998
O Telefone	1977			33	104				145	INH		Mafamude	V. N. de Gaia	1986
O Telefone				2	10				12	INH		Mafamude	V. N. de Gaia	1991
O Telefone				44	22	22			88	INH		Vilar de Andorinho	V. N. de Gaia	1993
O Telefone					96				96	INH		Vilar de Andorinho	V. N. de Gaia	
Pego Negro	1986								100	INH	Edifer	Campanhã	Porto	1998
Porta Aberta	1978				109	5		114	114	INH		Ermesinde	Valongo	1987/88

Anexo VII – Fogos Construídos e em construção pelas Cooperativas do Grande Porto (continuação)

Cooperativas	Ano de fundação	Tipologia dos Fogos já construídos e em construção								Financiamento	Construtor	Localiz. das construções	Concelho	ano de
		T0	T1	T2	T3	T4	T5	moradias	Total			Freguesia		conclusão
Porta Aberta	1973			44	48				100	CGD*	Ferseque e Soares da Costa	Ermesinde	Valongo	1992
Realidade				38	274	44			362	FFH		S. Mamede Infesta	Matosinhos	1985
Realidade				36	30	6			72	INH		S. Mamede Infesta	Matosinhos	1992
Realidade				30	25	5			60	CGD*		S. Mamede Infesta	Matosinhos	1992
Realidade									98	INH		S. Mamede Infesta	Matosinhos	1998/99
Sto. António das Antas	1977			6	13	3			22	FFH	Oliveira Caetano	Paranhos	Porto	1982
Sto. António das Antas			1	11	4				16	FFH	Oliveira Caetano	Aldoar	Porto	1982
Sto. António das Antas				16	16				32	FFH	Oliveira Caetano	Paranhos	Porto	1984
Sto. António das Antas				54	66	11			131	FFH	Oliveira Caetano	Laborim de Baixo	V.N. de Gaia	1984
Sto. António das Antas				26	26	4			56	INH	Const. J. Gomes	Vilar do Paraíso	V.N. de Gaia	1992
Sto. António das Antas			2	27	38	6			73	CGD* e INH	Ferreira Dias	Campanhã	Porto	1993
Sto. António das Antas						48		48	48	FFH	Ferreira Dias	Baguim	Gondomar	1995
Santo Ildefonso				19	33	15			67	FFH	Construção Ferseque	Paranhos	Porto	1982
Santo Ildefonso			1	16	43				60	INH	Engil	Sra da Hora	Matosinhos	1987
Santo Ildefonso			11	15	36	2			64	INH	Norgeste; Const. Abrantina	Fânzeres	Gondomar	1991
Santo Ildefonso	1977		11	32	41				84	INH	Eduíno Fernandes	Rio Tinto	Gondomar	1992
Santo Ildefonso			8	46	50	1			105	INH		Rio Tinto	Gondomar	1994
Santo Ildefonso				9	14				23	INH		Rio Tinto	Gondomar	1992
S. João das Fontainhas									31	INH		Sé	Porto	previstos
Sra. da Areosa				20	30	16			66	INH		Valbom	Gondomar	1986
Sra do Porto									78			Maia		1989/1996
Sra do Porto									300			Maia		em proj.
Solidariedade e Amizade				4	34	12	5		54	CGD	Const. Campo Alegre	Aldoar	Porto	1989
Solidariedade e Amizade									128	CGD	Edifer	Aldoar	Porto	1990/93
Solidariedade e Amizade									137	CGD	Engil/Edifer/Soares da Costa	Ramalde	Porto	
Solidariedade e Amizade	1970								64	CGD	Soares da Costa	Aldoar	Porto	1998
Solidariedade e Amizade									75	INH		Ramalde	Porto	em const.
SOCIALCOOPE									112	FFH		V.N. de Gaia		1986
T.. dos Serv. Mun. Maia				21	65			86	86	CGD/INH	Lúcius da Silva Azevedo Lda; Soares da Costa	Maia	Maia	1987/90
T. dos Serv. Mun. Maia			3	33	33				75	INH (financiou 69)		Maia	Maia	1992
T. dos Serv. Mun. Maia									86			Maia	Maia	1996
Trab. do S.T.C.P.			2	44	46				92	INH	Eusébios & Filhos	Campanhã	Porto	1987/88
Trab. C.M. do Porto				12	40	6			58	INH	Soares da Costa	Bonfim	Porto	1996
Trab da Sid. Nacional				6	69	5			80	INH		Vermoin/Barca	Maia	1984
Trab da Sid. Nacional				44	26	14			84	INH		Vermoin/Barca	Maia	1986

Anexo VII – Fogos Construídos e em construção pelas Cooperativas do Grande Porto (continuação)

Cooperativas	Ano de fundação	Tipologia dos Fogos já construídos e em construção								Financiamento	Construtor	Localiz. das construções	Concelho	ano de conclusão
		T0	T1	T2	T3	T4	T5	moradias	Total			Freguesia		
Trab da Sid. Nacional	1977			38	12	2			52	INH		Vermoin/Barca	Maia	1987
Trab da Sid. Nacional									42					em proj.
Tripeira				22	154	16			192	FFH	Soares da Costa	Canidelo	V. N. de Gaia	1981
Tripeira				54	130	22			206	FFH	Soares da Costa	Sra. da Hora	Matosinhos	1984
Tripeira				35	130	24			189	FFH	J. Santos	Paranhos	Porto	1986
Tripeira	1987				66				66	INH		Vila do Conde	V. do Conde	1986
URBICCOPE									158	CGD*	J. Gomes, Soc. de Const. do Cávado e	Madalena	V. N. de Gaia	1991
URBICCOPE				5	45				50	INH	Manuel da Silva Abreu e Magarinho Lda	Madalena	V. N. de Gaia	1991
URBICCOPE				43	21				64	INH	J. Gomes, Soc. de Const. do Cávado e	Madalena	V. N. de Gaia	1991
URBICCOPE				40	32				72	INH	Manuel da Silva Abreu e Magarinho Lda	Madalena	V. N. de Gaia	1992
VIP	1991								90			Canidelo	V. N. de Gaia	1998
Zona da Boavista	1985								242	FFH		Ramalde	Porto	1989
Total		17	213	3459	6784	753	5	1639	22179					

Fonte: INH – 1998, FENACHE – 1991/94, entrevista às cooperativas 1994/1999

* com bonificação de juros

CONCLUSÃO

No início deste trabalho ficou lançada a questão de identificar e compreender as mudanças ocorridas no Grande Porto, no que toca à habitação e reflectir sobre a questão da qualidade habitacional, inserida numa perspectiva de qualidade do ambiente urbano.

Reconheceu-se que, para tal propósito, era necessário um enquadramento teórico que, não só, nos permitisse compreender as condições de funcionamento e estruturação do mercado habitacional tendo em conta a evolução e organização territorial do Grande Porto, salientando-se os principais bloqueios, as mudanças e o papel dos vários agentes que intervêm neste mercado (c.f. Capítulos I e II), como ainda, nos demonstrasse de que forma a qualidade habitacional se articula com a qualidade do ambiente urbano, inserida numa perspectiva de sustentabilidade (c.f. Capítulo III).

Salientou-se, então, que aquele território possuía características muito próprias que o diferenciam de outras áreas metropolitanas, sendo o seu modelo territorial, no que respeita à habitação, ainda profundamente marcado por formas que provêm da ruralidade, em que a moradia unifamiliar e a proximidade entre a casa e o emprego são alguns dos traços fundamentais que podemos observar actualmente, ainda que a sua importância tenha vindo a diminuir, progressivamente, a partir de meados dos anos 80.

Vimos como (cf. Capítulo IV) este modelo territorial foi, até muito recentemente, marcado pela autonomia relativa de cada um dos concelhos periféricos no processo de expansão do Grande Porto, devido ao dinamismo natural da população autóctone, à capacidade de fixação da população migrante, ao carácter endógeno do desenvolvimento da sua base produtiva, associada a formas individuais de produção de habitação e à difusão espacial das pequenas e médias indústrias.

Outros factores se destacaram para a compreensão deste modelo: (1) a grande fragmentação da propriedade; (2) a densidade da rede viária não fundamental; (3) a ausência de controlo urbanístico por parte dos municípios; (4) a deficiente rede de infra-estruturas; (5) a insuficiente produção, por parte da iniciativa pública e privada, de habitação económica na cidade do Porto e a capacidade de mobilização de poupanças por parte das famílias que conduziu ao desenvolvimento, nos concelhos periféricos, de formas de provisão da habitação de baixo custo assentes na auto-promoção-construção (c.f. Capítulo IV e V).

A partir dos anos 60 (c.f. Capítulo V) esta autonomia relativa do processo de descentralização da residência, é condicionada por outras tendências de carácter já mais nitidamente suburbano, isto é, processos que exprimem o peso de factores de repulsão do centro e que se materializam, no caso da habitação, através de formas de descentralização residencial directa e no aparecimento de modelos habitacionais mais densos - os prédios plurifamiliares de vários pisos isolados ou integrados em urbanizações, que coincidem com o aumento da promoção habitacional por iniciativa das empresas privadas e com o predomínio da habitação para venda.

Vimos como os investimentos em infra-estruturas, levados à cabo a partir de finais dos anos 50, o processo de modernização económica então iniciado, a política de arrendamento, a fraca produção de habitação social e a ampliação da rede de transportes públicos contribuíram, não só, para o reforço da descentralização residencial, como também para o aumento do défice habitacional, para a degradação do parque habitacional mais antigo, para o desaparecimento do arrendamento, para a imobilidade residencial de uma parte significativa das famílias e para o predomínio da habitação própria, cada vez mais dependente do recurso ao crédito bancário.

Salientaram-se, ainda, as alterações mais significativas do ponto de vista formal, com destaque para a progressiva substituição das malhas urbanísticas assentes na rua e quarteirões, com escalas e geometrias variadas (geralmente com ocupação do seu interior por logradouros ajardinados ou arborizados ou por formas específicas de alojamento operário - as *ilhas*), por uma nova forma - as urbanizações ou empreendimentos -, que foi introduzida na cidade do Porto pelo Plano de Melhoramentos de 1956 e que, progressivamente, se foi expandindo quer através da iniciativa das empresas de construção, quer das cooperativas marcando, profundamente, a imagem actual do Grande Porto, sobretudo na sua desarticulação com a estrutura de rua/quarteirão pré-existente.

A expansão deste modelo (c.f. Capítulo V) deveu-se a um conjunto de factores, destacando-se a introdução do movimento moderno ao nível arquitectónico e urbanístico, as alterações ao nível jurídico quanto à realização de obras pelos particulares, a legalização a partir de 1965 do loteamento urbano, a constituição da propriedade horizontal e a inexistência de uma política de solos, com reflexos no aumento do seu preço (c.f. Capítulo II). Para além destes, salientaram-se também um conjunto de factores económicos que permitiram o desenvolvimento da promoção habitacional pelas empresas, particularmente, a criação do crédito à aquisição de habitação própria (destacando-se, a criação do crédito bonificado), a reestruturação do sector da construção e o aumento do nível de vida das famílias (c.f. Capítulo V).

Referiram-se, também, as diferenças qualitativas em termos residenciais entre a parte ocidental e oriental do Grande Porto, aquela mais prestigiada em termos habitacionais, onde se concentram as classes sociais de maior rendimento e melhor servida em termos de equipamentos públicos, transportes, vias de comunicação e dotada de uma melhor qualidade ambiental, a segunda, menos qualificada, quer quanto à rede de infra-estruturas básicas, rede viária e transportes, quer ainda, em termos habitacionais. Esta situação, como referimos, parece estar a ser alterada, quer pela implementação dos Planos Directores Municipais, quer por um conjunto de investimentos em novas acessibilidades e infra-estruturas, promovidas a partir de meados dos anos 80. Os novos investimentos públicos financiados, em parte, pela Comunidade Europeia, visam, também, a requalificação do espaço construído, com particular incidência no espaço público, para além de várias iniciativas privadas, materializadas, em urbanizações de luxo e condomínios fechados, para as classes sociais de rendimentos mais elevados.

Vimos que no que se refere à situação habitacional do Grande Porto, a análise efectuada nos permite concluir que, a partir de meados dos anos 80, se manifesta uma capacidade de investimento habitacional significativa, com um forte crescimento do parque habitacional, superando este, o aumento do número de famílias. Esta situação decorre, quer do maior crescimento dos alojamentos vagos e de uso sazonal, disponíveis no mercado, quer, como já se salientou, do aumento da construção nova em altura.

No que diz respeito às condições habitacionais das famílias, verifica-se uma melhoria substancial, quer relativamente ao acesso à habitação e sua propriedade, quer quanto à qualidade dos alojamentos, sobretudo em termos de conforto interior (infra-estruturas básicas, dimensão, arranjo dos alojamentos e instalações sanitárias). Contudo, ainda se detectaram algumas situações de carência, nomeadamente as decorrentes do aumento das situações de superlotação dos alojamentos, (em parte devido à imobilidade habitacional das famílias), do número ainda, significativo, de alojamentos não clássicos e de uma parte importante do parque com idade avançada a necessitar de obras urgentes de reabilitação (c.f. Capítulo V).

Relativamente ao papel do Estado e das cooperativas de habitação no mercado habitacional, salientou-se que o seu peso tem sido residual e fortemente influenciado pelas condicionantes macro-económicas, ainda que, com a implementação do PER e o dinamismo demonstrado pelas cooperativas, este panorama possa vir a ser alterado, sendo a produção destinada, essencialmente, à erradicação das carências quantitativas através de novas construções, investindo-se muito pouco na reabilitação do parque existente (c.f. Capítulo V).

Os modelos produzidos pela iniciativa pública, a sua localização e o tipo de população a que se destinam, têm favorecido uma segregação social marcada, que tem sido responsável pelo estigma que recai sobre a habitação social e pela situação de degradação física e social dos bairros. Os municípios têm procurado alterar esta imagem, construindo alguns novos modelos habitacionais de iniciativa municipal, menos massificados e com escalas mais humanas, além de um maior acompanhamento dos realojamentos. Outras medidas têm sido também implementadas, destacando-se o apoio às cooperativas e à autopromoção, que permitem, não só, uma maior flexibilização e participação dos utentes nos projectos e na sua gestão, como ainda, uma maior satisfação residencial. Mais recentemente, os municípios têm realizado obras de recuperação dos bairros mais antigos, procurando envolver as populações no processo de gestão dos bairros, sobretudo no que respeita à manutenção dos espaços exteriores comuns (c.f. Capítulos V e VI).

Quanto às empresas, para além de aumentar a sua participação no mercado habitacional, reforcem, também, a sua presença no segmento apoiado pelo Estado, quer directamente, através dos CDH, quer indirectamente, através da promoção cooperativa (uma vez que estas são apenas promotoras).

Esta tendência da oferta ocorre paralelamente a uma reestruturação da promoção habitacional com a significativa diminuição dos promotores individuais, que eram os principais responsáveis pela oferta para arrendamento e para ocupação própria, embora o peso assumido por aqueles esteja longe de ser residual.

Relativamente à relação entre a posse do alojamento e as categorias socio-profissionais dos responsáveis das famílias, viu-se que o acesso à propriedade do alojamento é menor no caso dos operários e dos trabalhadores não qualificados, sendo maior para os quadros e os trabalhadores dos serviços, nomeadamente em termos de crédito. Verificou-se, ainda, no caso do parque propriedade do Estado, uma forte concentração do mesmo em determinadas freguesias, sobretudo no Porto, bem como um predomínio dos indivíduos sem actividade económica e dos operários, destacando-se, assim, uma segregação socio-espacial da habitação.

No que respeita ao contexto socio-demográfico, registe-se a descentralização da população a partir da cidade do Porto, perdendo, esta, população a favor dos concelhos periféricos.

No conjunto do Grande Porto assiste-se a uma diminuição dos efectivos mais jovens e a um aumento dos mais idosos. O Porto apresenta um tecido social mais desequilibrado, com um duplo-envelhecimento, concentrando num número restrito de freguesias os índices mais altos de população com mais de 65 anos. Os concelhos periféricos apresentam menor proporção de idosos e um maior equilíbrio na distribuição

espacial dos estratos mais jovens e dos mais idosos, com tecidos sociais mais equilibrados e menos descontínuos.

Relativamente às deslocações casa-trabalho, o Porto apresenta uma forte capacidade de fixação dos activos nele residentes, constituindo, ainda, o principal destino das deslocações casa-trabalho no interior do Grande Porto. Os concelhos periféricos apresentam uma significativa fixação dos seus activos residentes, situação que faz realçar a relativa proximidade entre as áreas residenciais e as de emprego.

Assim, se por um lado, o Porto perde população residente e alojamentos, é ainda para este concelho que grande parte da população activa do Grande Porto tem de se deslocar diariamente.

Quanto à distribuição espacial dos grupos socio-profissionais, verifica-se uma segmentação social no interior do Grande Porto, concentrando a cidade os grupos mais qualificados, enquanto que nos concelhos periféricos residem os grupos associados à indústria transformadora e aos transportes. No entanto, a recente descentralização residencial e até do emprego, particularmente dos activos do sector terciário, parece envolver diversos estratos sociais, incluindo os mais qualificados, situação que aponta para uma alteração da referida diferenciação socio-espacial.

A tendência de evolução, dos anos 90, do mercado habitacional do Grande Porto, revela a continuidade do dinamismo de investimento habitacional já verificado ao longo das décadas anteriores, marcado pela construção de novos edifícios, mais altos, com um maior número de alojamentos e fortemente concentrado num anel que circunda o Porto, dando uma imagem de crescimento intenso e espacialmente contínuo, acompanhando, de resto, a expansão da rede viária, que abre novas frentes à urbanização.

Quanto à análise da qualidade da habitação, (c.f. Capítulos III e IV) esta foi avaliada não só, em termos da sua qualidade construtiva e de conforto interior mas, fundamentalmente, em termos das condições de conforto e qualidade da sua vizinhança próxima e alargada, salientando-se, os aspectos ligados ao espaço público que são fundamentais para a satisfação residencial e para a qualidade de vida das populações. Esta análise, teve por base o estudo de alguns bairros de habitação de custos controlados a partir de um conjunto de parâmetros que consideramos pertinentes para essa avaliação. A escolha dos parâmetros resultou da reflexão feita sobre os estudos que têm sido desenvolvidos no domínio da avaliação da qualidade habitacional e da qualidade de vida urbana, bem como, sobre os estudos relativos à questão da satisfação residencial em bairros de realojamento. O critério utilizado para a selecção dos parâmetros procurou valorizar, não só, as dimensões funcionais, mas também as sociais, as ambientais e a inserção dos bairros na restante malha construída.

A existência de qualidade habitacional, como referimos ao longo dos capítulos III e VI, não pode estar limitada aos espaços interiores dos alojamentos, pois muitas das actividades que se realizam no interior das habitações devem ter contrapartidas no exterior, afirmação tanto mais válida quanto menor for o espaço interior, como acontece na maioria dos bairros que analisamos. Há várias actividades que devem ser feitas fora de casa e que são fundamentais para a saúde dos indivíduos, para tal, são necessários espaços que permitam essas actividades em condições seguras, funcionais e agradáveis.

Na sociedade actual, a habitação, mais do que um elemento determinante para atingir o limiar mínimo das necessidades humanas - sendo vital para a sobrevivência humana - tem vindo, progressivamente, a ser chamada a satisfazer um leque variado de requisitos que vão muito além da mera protecção contra situações hostis, entre os quais se destacam as seguintes características:

- é um elemento físico que permite a construção de um lugar onde se reproduz a instituição familiar;
- é um elemento fundamental na construção da personalidade individual;
- é um espaço de integração social e de socialização, sendo igualmente um lugar de consumo e de produção de bens e serviços;
- é um espaço de ócio e de comunicação;
- é ainda, um objecto simbólico sendo um dos principais mecanismos do *status* socioeconómico, não só pela habitação em si, mas também pelo processo de uso de que é alvo.

Encarando o conceito de *habitar* numa lógica mais abrangente inerente à função residencial, como aquela que defendemos ao longo deste trabalho, deixamos de reconhecer a habitação como mera mercadoria e passamos a observá-la como um facto social.

Reconhecendo, ainda, a abrangência do tipo de necessidades que a habitação é chamada a cumprir e estando consciente que as soluções urbanísticas e arquitectónicas influenciam e condicionam, de forma decisiva, o uso e apropriação do espaço habitacional pelos residentes, propiciando graus diversificados de identificação/rejeição, de posse e de sociabilidades, procuramos ao longo do capítulo VI descortinar algumas características mais valorizadas na habitação, ainda que estas não tenham sido avaliadas a partir da opinião directa dos moradores, situação que num futuro trabalho procuraremos aprofundar através, da implementação de um inquérito aos residentes dos bairros.

A habitação é um campo atractivo para o investimento, o que se reflecte, também, numa inflação dos seus preços, originando a exclusão do mercado de segmentos da população com menores recursos. Nesta dimensão de exclusão residencial há situações,

como vimos ao longo dos Capítulos V e VI, em que estruturalmente certas pessoas são excluídas do mercado habitacional e até da qualidade habitacional, necessitando da ajuda do Estado para poderem resolver as suas necessidades habitacionais e poderem aceder a uma efectiva qualidade de vida.

Vimos (c.f. Capítulo VI) que em muitos dos bairros analisados existem, ainda, um conjunto de situações que colocam em causa a sua qualidade residencial, com reflexos na qualidade de vida e sustentabilidade do Grande Porto e que conferem a alguns bairros uma imagem de degradação e abandono (particularmente, nos bairros municipais mais antigos), e de estigmatização social e espacial, ainda que a análise feita aponte para um balanço que podemos considerar, mesmo assim, positivo, sobretudo porque se detectaram, algumas melhorias, nomeadamente:

- obras de reabilitação em alguns dos bairros mais antigos, sobretudo nos edifícios e espaços exteriores, sendo ainda muito pouco significativas as obras no interior dos edifícios e alojamentos, situação que urge resolver atendendo ao seu estado de degradação, à sobreocupação existente e até às deficientes condições de conforto, nomeadamente, no que toca às instalações sanitárias, humidades, ventilação, dimensão e arranjo dos compartimentos e falta de arrecadações;

- melhor qualidade da construção, nomeadamente dos materiais de revestimento e sistemas técnicos que permitem assegurar uma melhor manutenção das qualidades da habitação ao longo do tempo;

- evolução positiva quanto à forma urbana, com empreendimentos mais pequenos, com edifícios em banda, com aproveitamento do interior do quarteirão para espaços ajardinados e instalação de equipamentos, que se tornam mais confortáveis em termos ambientais;

- formas urbanas mais integradas nos espaços vizinhos envolventes, através de projectos arquitectónicos e materiais de revestimento semelhantes;

- arruamentos mais amplos e com áreas reservadas para estacionamento automóvel;

- equipamentos de apoio aos jovens e crianças, concluídos aquando da ocupação dos bairros, ainda que demasiadamente confinados aos utilizadores desses bairros;

- existência de maior separação entre trânsito local e de atravessamento e de arruamentos multifuncionais, que permitem, não só, uma melhor acessibilidade dos bairros à sua envolvente, como ainda, o acesso aos edifícios, a sua utilização como espaço pedonal, de lazer e de recreio;

- existência de áreas comerciais de ligação às restantes malhas urbanas vizinhas (aspecto mais significativo nos bairros de iniciativa cooperativa);

- existência de jardins/canteiros fronteiros aos edifícios que permitem assegurar uma maior privacidade dos alojamentos do rés-do-chão, (ainda que a altura destes seja

relativamente baixa) e uma separação e demarcação visual entre as habitações e espaço público contíguo;

- melhor acompanhamento social das populações a realojar e preparação dos novos habitantes para viverem no Bairro, através da criação de gabinetes locais e de regulamentos que consagram os deveres e direitos dos moradores. Esta situação tem contribuído para um maior envolvimento dos moradores no seu processo de inserção social e criação e reforço da auto-estima individual e colectiva.

Apesar de, como afirmamos, o balanço quanto à qualidade habitacional dos bairros ser positivo, pensamos, contudo, que ainda estamos muito longe de uma efectiva qualidade de vida urbana e de um ambiente sustentável, em que a coesão territorial e social são fundamentais.

A degradação física e a falta de limpeza de alguns dos bairros analisados, são, sem dúvida, factores desqualificadores e de insatisfação, propiciando usos menos adequados, numa espiral crescente de rejeição e degradação da imagem e funcionalidade de edifícios e espaços exteriores.

Na verdade, ainda permanecem vários problemas, que são sintomáticos de um ambiente não sustentável ao nível do espaço construído, salientam-se a degradação dos edifícios e o esvaziamento populacional no centro da cidade¹, as deficientes condições habitacionais das *ilhas*, dos edifícios mais antigos² e de vários bairros sociais, enquanto que a periferia se vai alastrando, através de construções novas, muitas vezes desinseridas das restantes malhas construídas, delapidando-se um recurso fundamental que é o solo e ocupando-se, quase sempre, áreas verdes fundamentais ao equilíbrio ambiental metropolitano e onde a falta de espaços e equipamentos públicos é evidente.

Do ponto de vista social, salientam-se o aumento dos agregados familiares com um só indivíduo, geralmente idosos, o que contribui para a sua solidão e dependência relativamente aos familiares e vizinhos e a existência de rendimentos familiares reduzidos, propiciadores de contextos de precariedade económica, de dependência em relação a subsídios do Estado e de vulnerabilidade face a situações de exclusão social e também urbana. Outro aspecto detectado é o aumento de sentimentos de insegurança,

¹ 50% dos edifícios da Baixa Portuense possuem pelo menos uma fracção habitacional, 18% dos edifícios estão, significativamente, devolutos e 38% dos edifícios têm pelo menos uma fracção devoluta. Quaternaire Portugal - *Programa de Revitalização Urbana da Baixa Portuense - Habitação*.

² No caso concreto da Baixa Portuense, 34% dos edifícios exigem uma intervenção urgente (correspondendo aos casos em muito mau estado de conservação ou mesmo em ruína) e 60% uma intervenção média ou ligeira - Quaternaire Portugal - *Programa de Revitalização Urbana da Baixa Portuense - Habitação*.

associados, não só, à precariedade do emprego e à perda das relações de vizinhança, como também, ao aumento de situações de violência e criminalidade, devido ao tráfico e consumo de drogas, que proliferam em vários bairros sociais.

No final do capítulo VI apresentamos algumas medidas que poderiam ser implementadas de forma a melhorar a qualidade habitacional do Grande Porto. Retomamos aqui algumas delas.

Uma primeira preocupação é a que diz respeito à escolha do terreno. Sabemos que esta escolha é quase sempre problemática face à dificuldade em encontrar solo disponível, o que obriga, muitas vezes, as Câmaras a optarem por localizações periféricas. Contudo parece-nos fundamental ter em conta algumas das sugestões apontadas no capítulo II, nomeadamente:

- constituir reservas de solos públicos, através, por exemplo, de aquisição amigável, expropriação, direito de preferência, cedência compulsiva, etc. ;

- implementar as formas de colaboração da Administração com os proprietários do solo, particularmente com as empresas de construção, incentivando o aproveitamento do solo na sua posse para a construção de habitação social, como tem sido utilizado quer através do PER, quer dos CDH;

- promover e incentivar a reciclagem do solo, nomeadamente, através da construção de habitação social, espaços e equipamentos públicos em terrenos abandonados por outros usos;

- ter em atenção a drenagem dos terrenos, que podem causar problemas de escoamento das águas pluviais e até dos efluentes domésticos;

- promover a reabilitação do parque habitacional mais antigo, quer do municipal, quer do privado, melhorando as condições de conforto dos alojamentos e edifícios e evitando, assim, a desertificação de certas áreas e contribuindo para contrariar processos de desintegração social e espacial.

Quanto às características construtivas dos bairros, parece-nos fundamental uma maior aproximação entre os *standarts urbanísticos* dos bairros sociais e dos de iniciativa privada, nomeadamente, na questão do estacionamento automóvel, das arrecadações privativas, dos espaços verdes, das áreas comerciais, dos acabamentos exteriores, etc. Quanto as *standarts* habitacionais e tendo em conta a experiência das cooperativas, a hipótese de escolha de materiais de acabamento ou de auto-acabamento interiores, são factores a considerar para certos segmentos da promoção municipal, os quais, aliás, poderão não só contribuir para baixar os custos, como ainda, para uma maior satisfação dos utentes com os seus alojamentos.

A diversificação de modelos arquitectónicos, com poucos fogos, com menor volumetria, com imagens atraentes e com materiais de acabamento de fácil conservação

e manutenção, são, sem dúvida, factores positivos a realçar, alterando a imagem ainda presente em alguns bairros sociais analisados, de monotonia, densificação, anonimato e degradação.

Outra questão a ter em conta prende-se, directamente, com os aspectos construtivos, particularmente, os materiais utilizados, os sistemas de ventilação, o comportamento térmico e acústico dos edifícios. Estes aspectos, como vimos, têm sofrido significativas melhorias, apesar de ainda se detectarem algumas deficiências, nomeadamente o deficiente isolamento acústico dos alojamentos, a condensação e humidades nas paredes interiores e exteriores, altamente prejudiciais para a privacidade e saúde dos moradores.

Outro factor importante que a análise efectuada revela como muito positivo para a qualidade dos bairros, prende-se com a construção atempada de equipamentos para a população mais jovem, ainda que se note a falta de apoio ao seu funcionamento e gestão, situação que poderia ser ultrapassada através da criação de associações desportivas ou outras, que deveriam envolver, não só, a população dos bairros, mas também as da sua vizinhança, de forma a abrir estes espaços e o próprio bairro à comunidade local.

A construção de espaços exteriores espacial e funcionalmente diversificados é, sem dúvida, fundamental para uma efectiva apropriação dos bairros por todos os grupos de habitantes, contribuindo para a constituição de redes de sociabilidades e para a realização de actividades exteriores fundamentais para o bem estar físico e psicológico, combatendo-se o isolamento e o "stress".

Na concepção destes espaços exteriores deve-se procurar melhorar a sua segurança e conforto, através, sobretudo, do seu equipamento com elementos de mobiliário e de "verde" urbano.

A diversificação das modalidades de acesso, constitui um factor qualitativo positivo, pois permite uma maior heterogeneidade social dos bairros, além de uma maior auto-responsabilização dos moradores na gestão e conservação dos mesmos.

Quanto à gestão e manutenção dos bairros, esta deve passar por formas de gestão que deverão integrar, nomeadamente, a elaboração de Planos/Guiões de Manutenção e o desenvolvimento de acções regulares de acompanhamento e sensibilização dos residentes, salientando-se, as relativas à limpeza e conservação dos espaços comuns.

A análise desenvolvida ao longo do capítulo VI, nomeadamente, as diferenças detectadas entre os bairros de iniciativa cooperativa e nos municipais mistos (com alojamentos para arrendamento e venda) apontam como factor positivo o papel das administrações de condomínio, sendo necessário incentivar o aparecimento de estruturas semelhantes nos empreendimentos residenciais de arrendamento. Apontou-se,

igualmente, as vantagens sociais e económicas para os moradores e para as próprias autarquias, da criação de empresas locais constituídas por alguns moradores e que seriam responsáveis pelas tarefas de limpeza, manutenção e conservação dos bairros.

A pontuação negativa dos parâmetros degradação e limpeza em alguns dos bairros analisados, são, sem dúvida, factores desqualificadores e de insatisfação, sendo fundamental operações periódicas de manutenção e reparação, as quais seriam facilitadas e sem dúvida mais económicas, através do tipo de empresas referidas no parágrafo anterior.

Outra questão que poderia ter reflexos positivos na melhoria da qualidade dos bairros, prende-se com a alienação de uma parte do parque habitacional municipal aos actuais inquilinos, medida que, não só, responsabilizaria mais os moradores pela manutenção e até melhoria da qualidade dos bairros, como ainda, proporcionaria às famílias com fracos recursos o acesso à propriedade.

O realojamento conduz sempre a uma reestruturação da vida quotidiana e de todo um conjunto de práticas ligadas à área de residência. Há, pois, que (re)adaptar-se a um novo espaço e a um novo quadro de vida. Esquece-se, sistematicamente, que não é a população a realojar que deverá adaptar-se ao novo bairro, mas sim que a concepção e localização deste deve ter em conta as diferentes identidades socioculturais, as redes de relações sociais pré-existent, os projectos e estratégias de vida. Consideramos, por isso, fundamental, implicar as populações em todo o processo desde a construção até à manutenção, de forma a criar um projecto comum mobilizador de novos laços de amizade e de afectividade ao bairro, co-responsabilizando-as na vida do bairro e na manutenção da sua qualidade - para que se crie "o gosto pelo bairro". A experiência de sucesso das cooperativas neste campo é, sem dúvida, um exemplo a seguir pela promoção municipal.

A concentração nos bairros de populações com inúmeros problemas sociais, constitui um dos factores que mais contribui para o sentimento de insegurança e de insatisfação manifestado por alguns moradores, dificultando, também, a sua ascensão social, continuando estes a ser socialmente segregados, para além de poderem desencadear outros problemas psicossociais com reflexos na saúde e qualidade de vida dos moradores, sobretudo quando o acesso e qualidade dos serviços de saúde é limitado.

Atendendo a este aspecto, parece-nos importante procurar conjugar o realojamento habitacional e as acções de reabilitação dos bairros existentes, particularmente dos mais "problemáticos", com programas integrados de acção social, aliás, como vimos, implementados em alguns bairros com algum êxito, que visem, não só, a promoção social dos moradores, como ainda, todo um processo de desenvolvimento local, através da articulação das várias componentes intersectoriais,

com a participação da população dos bairros e da área envolvente, mobilizando todos os serviços e instituições para esse efeito.

Para melhorar a qualidade habitacional dos bairros sociais existentes e dos futuros, parece-nos fundamental, a continuação dos estudos de âmbito pluridisciplinar de "Análise e Avaliação da qualidade habitacional de habitação de custos controlados", que têm sido desenvolvidos pelo LNEC. Estes trabalhos e outros que têm sido desenvolvidos, acerca dos aspectos habitacionais que influenciam a segregação e a exclusão, deverão incluir acções e manuais de divulgação das "melhores práticas" junto das entidades responsáveis pela promoção habitacional, que transforme o conceito de Habitação de Custos Controlados (HCC) em Habitação com Qualidade Controlada (HQC), incluindo, não só, as recomendações técnicas relativas aos projectos e enquadramento das obras, como ainda, os factores que conduzem à satisfação dos residentes e à sua integração socio-espacial. Só através da construção de HQC, será possível conseguir uma efectiva coesão social, fundamental para o desenvolvimento de espaços urbanos saudáveis e sustentáveis.

Os bairros devem satisfazer, não só, as funções específicas individuais de cada família, os seus desejos, aspirações e necessidades, como ainda, as aspirações de vida comunitária dessas famílias, contendo todos os elementos indispensáveis à sua vitalidade social, económica, cultural e recreativa, dando-se particular atenção às condições e características dos espaços comuns exteriores que possam favorecer a vivência em conjunto e a realização das mais diversas actividades sociais.

Para além destas medidas enunciadas, salientamos, também, a importância da criação de Empresas Municipais de Habitação (EMH), que seriam responsáveis pela gestão do parque habitacional existente, articulação e coordenação dos vários programas habitacionais, não só os que visam a construção nova, como ainda, os relativos à reabilitação do parque habitacional, definindo programas de execução, a organização de mecanismos de acompanhamento e avaliação dos mesmos, em articulação directa com outros programas sociais locais de apoio às populações (como os referidos acima, por exemplo) e de planeamento urbanístico.

As EMH(s) deveriam ser de capital misto, procurando captar capitais privados e o "saber-fazer" de parceiros experientes desta área, nomeadamente, as cooperativas de habitação, as Instituições de Solidariedade Social, as associações locais, as empresas e os proprietários privados, por forma a desenvolver diversos tipos de intervenção conforme as especificidades locais, as prioridades estratégicas e potenciando sinergias.

Finalmente, como pretendemos salientar ao longo deste trabalho, para termos um Grande Porto mais sustentável e saudável, questão estratégica para atrair novos investimentos, quer na habitação, quer noutros usos do solo, é fundamental exercer uma

prática nova e mais activa de requalificação³, não só do parque habitacional, como ainda, de todo o ambiente urbano, nomeadamente, os relativos à poluição ambiental, ao congestionamento do tráfego, aos espaços públicos e aos resíduos. A dimensão social não pode continuar a ser negligenciada, sendo no caso específico da qualidade habitacional, essencial a constituição de EMH(s), que configurem um novo modelo organizativo das intervenções em matéria habitacional, mais aberto às populações, às suas necessidades e expectativas.

O previsível reforço das condições de competitividade nacional e internacional do Grande Porto no próximo milénio, pressupõe, naturalmente, uma maior coesão territorial e sociocultural desta área, ou, como referimos na introdução deste trabalho, - um espaço sustentável e saudável, que consideramos não ser uma utopia, mas sim, um desafio.

Parece-nos, pois, fundamental, para efectivação deste desafio, motivar, por um lado as populações, para alterações comportamentais e maior co-responsabilização - um maior exercício de cidadania - nas questões da qualidade habitacional-ambiental e, por outro, os responsáveis pelo seu planeamento e gestão para a definição de estratégias de ordenamento do espaço, em que o triângulo, qualidade ambiental - qualidade da habitação - coesão social, seja encarado como o motor de um efectivo desenvolvimento integrado e harmonioso, onde a qualidade de vida do cidadão que aqui vive e trabalha, não pode deixar de ocupar um lugar nuclear ao nível da tomada de decisões.

³ Esta prática nova deve passar por uma maior descentralização e desburocratização dos poderes públicos, criando, a possibilidade de decisões mais rápidas, mais flexíveis e mais próximas dos diferentes agentes a envolver neste processo, através de parcerias e partilha de poder.

BIBLIOGRAFIA

ABRANTES, Teresa - “*Efeitos Perversos*” dos Bairros Sociais: *Observações e Sugestões*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 20 (Abr.1994), p. 50-54.

ABRUNHOSA, Maria José - *Os PDM's de 1ª geração - Planos cinzentos, ordenamento formal, resultado incerto*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 22 (Set.1995), p. 33-37.

ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE SAÚDE DE BRAGA - *Directrizes para uma Habitação Saudável*. Correio do Minho, Braga, 1991. (Tradução do Documento OMS/EURO, Série EH, nº 31).

AGÊNCIA EUROPEIA DO AMBIENTE - *Europe's Environment - The Dobris Assesment*. Copenhague: Agência Europeia do Ambiente, 1995.

AGÊNCIA EUROPEIA DO AMBIENTE - *Europe's Environment - The Second Assesment..* Copenhague: Agência Europeia do Ambiente, 1998.

AGÊNCIA EUROPEIA DO AMBIENTE - *Environment in the European Union at the Turn of Century*. Copenhague: Agência Europeia do Ambiente, 1999

AGRA, Cândido da; FERNANDES, Luís - *Uma topografia urbana das Drogas (estudo exploratório no Porto)*. Lisboa: Gabinete de Planeamento e Coordenação do Combate à Droga, Ministério da Justiça, 1991.

ALARCÃO, Alberto de - *Êxodo rural e atracção urbana no Continente*. Análise Social, Lisboa. Vol. 7-8 (1969), p.512-573.

ALCOFORADO, Maria João - *O Clima da Região de Lisboa-Contrastes e Ritmos térmicos*. Lisboa: Memórias do Centro de Estudos Geográficos da Univ. de Lisboa, 1993.

ALMEIDA, J. Ferreira de (et al) - *Exclusão Social - Factores e Tipos de Pobreza em Portugal*. Lisboa: Celta Editora, 1992.

AMORIM, Diogo Pacheco - *O Porto foi a primeira cidade peninsular a andar de eléctrico*. O Tripeiro. Porto. Série Nova, Vol. I, nº 6 (Maio de 1982), p. 14-17.

ANDRADE, A. J. Monteiro de - *Casas Económicas*. Separata do Boletim de Higiene e Sanidade Municipais, nº 3, 1936.

ANDRADE, Victor S. - *Um investimento seguro* . Jornal Expresso. Lisboa (19 de Outubro de 1996).

ANTAS, Álvaro Cândido Furtado de - *A Insalubridade do Porto*, 1902

ANTAS, Azeredo; MONTERROSO, Manuel - *A Salubridade Habitacional no (1929-1933)*, Lisboa: Inspeção Geral de Saúde do Porto, Ministério do Interior, Direcção Geral de Saúde, 1934

ANTUNES, Ana Maria - *Património e Endividamento das Famílias*.

ARAÚJO, Ilídio Alves de - *Problemas da Paisagem Urbana*. Lisboa: M.O.P., Direcção Geral dos Serviços de Urbanização, Centro de Estudos de Urbanismo, 1961.

ARAÚJO, Júlio - *Os Carros “Americanos”*. O Tripeiro. Porto. Vª Série, Ano I, nº6 (Out. de 1945) p.139-141

ARIAS, E. G. - *The Meaning and Use of Housing - International Perspectives, Approaches and their Applications*. Aldershot: Avebury Ashgate Publishing, 1993.

ARROTEIA, Jorge C. - *A emigração portuguesa - suas origens e distribuição*. Lisboa: Instituto de Cultura e Língua Portuguesa, 1983

ARROTEIA, Jorge - *A evolução demográfica portuguesa*. Lisboa: Instituto de Cultura de Língua Portuguesa, 1984.

ARROTEIA, Jorge - *Aspectos demográficos e sociais da população portuguesa no período 1864-1981: uma análise regional*. Estudos Demográficos. Lisboa: INE, nº 30 (1991), p. 31-39

ASCHER, François - *Prospective des villes*. Paris: Plan Construction et Architecture, 1991

ASCHER, François - *Métropolis ou l'avenir des villes*. Paris: Ed. Odile Jacob, 1995. (Tradução Portuguesa de DOMINGUES, Álvaro - *Metapolis Acerca do Futuro da Cidade*. Oeiras: Celta Editora, 1998).

ASCHER, François (coord) - *Le Logement en Question - L' Habitat dans les Années Quatre-Ving-Dix: Continuité et Ruptures*. Paris; Ed. de L'Aube, 1995.

ASHWORTH, H. - *The Building Society Story*. London: Franey, 1980

ASSOCIAÇÃO DE MUNICÍPIOS DO DISTRITO DE SETÚBAL - *Novas Jornadas*

sobre Loteamentos Ilegais, Vila Nogueira de Azeitão, Out. 1983.

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS ARQUITECTOS PORTUGUESES - *Livro Branco da Arquitectura e do Ambiente Urbano em Portugal*, Lisboa, 1996.

ATTAR, Michèle; LOURIER, Vincent; VERCOLLIER, Jean-Michel - *La Place de la Forme Coopérative dans le Secteur de L'Habitat en France*. Paris: Plan Construction et Architecture, Ministère de l' Equipement, du Logement, des Transports et du Tourisme Français, "Programme de Recherche - Nouveaux Modes D' Acees et D'Occupation du Logement" Fev. 1998, (polic.)

AZEVEDO, António de - *Habitações Operárias em Portugal*. Relatório apresentado ao 3º Congresso da Liga Nacional contra a Tuberculose, 1905.

AZEVEDO, Joaquim - *Sobre as Condições de Inserção Precoce de Jovens no Mercado de Trabalho na Região Norte - apresentação dos resultados referentes aos jovens que abandonaram a escola antes dos 15 anos*. Porto, Janeiro de 1995 (polic.).

BALCHIN, P. - *Housing Policy - an introduction*. London: Routledge, 1995.

BALCHIN, P.- *Housing Policy*. London: Routlege, 1995.

BALCHIN, P.- *Housing Policy in Europe*. London: Routlege, 1996.

BALL, M. - *The development of capitalisme in housing provision* . International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 5 (1981), p. 145-177.

BALL, M. - *Housing Policy and Economic Power - The Political Economy of Ower Occupation*. London: Methuen, 1983.

BALL, M. - *The urban rent question*. Environmente and Planning A. (1985), p. 503-525.

BALL, M. - *Housing research: time for theoretical refocus?*. Housing Studies, (1986), p. 147-165.

BALL, M.- *The building environment and the urban question..* Environment and Planning D: Society and Space, Vol. 4, nº 5 (1986), p. 447-464.

BALL, M. - *Institutions in British Property Research: A Review*. Urban Studies, Vol. 35, nº9 (1998), p.1501-1517.

BALL, M. (et al) - *Housing and Social Change in Europe and the USA*. London: Routlege, 1988.

BALL, M. (et al) - *Land Rent, Housing and Urban Planning: an European Perspective*.

London: Croom Helm, 1985.

BALL, M.; HARLOE, M. - *Rhetoric barriers to housing research: what the provision thesis is and is not*. Housing Studies, (1992), p. 3-15.

BARBOSA, António Pereira - *Da Tuberculose no Porto*. Porto: Typ. da Empresa Artes & Letras, 1906.

BARLOW, J.; DUNCAN, S. - *Markets, States and Housing Provision*, Progress and Planning, Vol. 38, nº 2 (1992).

BAROU, J. - *La place du pauvre: histoire et géographie social - de L' habitat HLM*. Paris: Ed. Harmattan, 1992.

BARROS, Carlos Pestana; SANTOS, J.C Gomes (coord.) - *A Habitação e a Reintegração Social em Portugal*. Lisboa: Editora Vulgata, Estudos e Pesquisas Multidisciplinares sobre o Sector Não-Lucrativo - II, 1997.

BASSETT, K.; SHORT, J. - *Housing and Residential Structure - Alternative Approaches*. London: Routledge & Kegan Paul, 1980

BASTOS, A. de Magalhães - *A Vila de Matosinhos nas primeiras décadas da sua existência*. O Tripeiro, 3, 1954.

BASTOS, Susana Trovão P. - *Espaço Doméstico, Espaço Simbólico e Identidade - Um Olhar sobre o Viver Indiano na Cidade de Lisboa..* In Colóquio Viver (n) a Cidade. Lisboa, 1990, p.17-31.

BENEVOLO, L. - *The history of the city*. Cambridge: Mass MIT Press, 1980.

BERNARD, Yvonne - *La France au logis. Étude sociologique des pratiques domestiques*. Liège: Mardaga, 1992

BERNARD, Yvonne - *Ménage et modes de vie* . In ASCHER, François (coord.)- Le Logement en Questions-L'habitat dans les années quatre-vingt-dix: continuité et ruptures. Paris: Éd. de l'Aube, 1995. p.13-39.

BONELLO, Y. H. - *La Ville*. Paris: PUF, 1996.

BORGA, Jordi; CASTELLS, Manuell; QUINTANA, Ignacio (eds) - *Las Grandes Ciudades en La Decada de los Noventa*. Madrid: Editorial Sistema, 1990.

BOUDIMBON, G. - *Habitat et modes de vie des immigrés en France*. Paris: Harmattan, 1991.

BOURNE, Larry S. - *The Geography of Housing*. 1ª ed.. London: Edward Arnold, 1981.

BURDALO, Soledad - *La ciudad como ambito sostenible de convivencia - Una Utopia posible*. Revista MOPTMA. Madrid, (Jul/Ago 1995), p. 188-209.

BURRIDGE, R. ; ORMANDY, D. - *Unhealthy Housing: Research, remedies and Reform*. London: E.& F.N. Spon, 1993.

CABRAL. M. - *O Desenvolvimento do Capitalismo em Portugal no séc. XIX*. Porto: A Regra do Jogo, 1976.

CABRAL, Manuel Villaverde - *Portugal na Alvorada do século XX*. Lisboa: Presença, 1988.

CABRITA, António M. Reis - *O Homem e a Casa - definição individual e social da qualidade da habitação*. Lisboa: LNEC, 1995

CADWALLADER, M. - *Urban residencial mobility: a simultaneous equations approach*. Transactions of the Institute of British Geographers, New Series. 7 (1982), p. 458-473

CALÒ, Vincenzo - *A Saúde e a Cidade*. In: Livro Verde do Ambiente Urbano - Ambiente Urbano Contribuições de Peritos. Bruxelas: C.C.E., 1990, p.67-75.

CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA/TECNOPOR - *Plano Director Municipal da Maia*. 1993 (polic.)

CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR/PLANIDSENVOLVE, LDA - *Plano Director Municipal de Gondomar*. Set. 1992 (polic.)

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA - Colóquio Habitação Social Anos 90. Lisboa, Câmara Municipal de Lisboa, Maio, 1990.

CÂMARA MUNICIPAL DE MATOSINHOS - *Ante-Projecto do Plano de Urbanização de Matosinhos*, 1944, da autoria do Arquitecto Moreira da Silva.

CÂMARA MUNICIPAL DE MATOSINHOS e CENTRO DE ESTUDOS DA FACULDADE DE ARQUITECTURA DO PORTO - *Plano Director Municipal do Concelho de Matosinhos*, Matosinhos, 1992 (polic.).

CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO/PLANIDSENVOLVE, LDA - *Plano Director Municipal de Valongo*, 1993 (polic.).

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA - *Plano de Expansão para Vila Nova de Gaia*, de 1949, da autoria dos Arquitectos Arménio Losa e Cassiano Barbosa.

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA - *Plano Director Municipal*, 1993, (polic.).

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO - *Plano de Melhoramentos 1956-66*. Porto: Câmara Municipal do Porto, Direcção dos Serviços do Plano de Melhoramentos, 1966

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO - *Relatório de Actividades da Câmara de 1949*. Civitas, ano VI, nº I, II, III e IV, 1950, p. 186 -188.

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO - *Regulamento do Plano Regulador da cidade do Porto*. Porto: Separata do Boletim Municipal nº 1036, de 18 de Fevereiro de 1956.

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO - *Regulamento das habitações construídas em execução do Plano de Melhoramentos da Câmara Municipal do Porto*. Separata do Boletim Municipal, nº 1144, de 15 de Março de 1958.

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO - *Estudo Socioeconómico da Habitação Social*. Porto: Câmara Municipal do Porto, Pelouro de Habitação e Acção Social, 2001.

CÂMARA MUNICIPAL DO SEIXAL - *1^ºs JORNADAS NACIONAIS SOBRE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS*. Seixal: Câmara Municipal do Seixal, 25/26 de Maio de 1981.

CAMPAGNAC, Elisabeth (dir.) - *Les Grands Goupes de la Construction: de nouveaux acteurs urbains?*. Paris: L' Harmattan, col. Villes et Enterprises, Plan Construction et Architecture, 1992.

CAMPOS, Ezequiel de - *Prólogo ao Plano da Cidade do Porto*. Porto: Empresa Industrial Gráfica do Porto, 1932.

CAMPOS, Pedro; SALEIRO, Emília - *As Migrações Internas na Região Norte. Estatísticas & Estudos Regionais*. Porto: INE, Direcção Regional Norte, nº 6 (Set/Dez. 1994), p. 12-32.

CAPEL, Horacio -*Capitalismo y Morfologia Urbana en España*.. 4ª ed. Barcelona: Los Livros de la Frontera 1983.

CARDOSO, Abílio - *State Intervention in Housing in Portugal 1960-1980*. Reading: School of Planning Studies, 1983. Tese de Doutoramento.

CARDOSO, Abílio - *De Ponte a Ponte: o Processo de Urbanização da Área Metropolitana do Porto desde os anos cinquenta*. Porto: CCRN, Perspectivas nº 4, 1990.

CARDOSO, Abílio - *Do Desenvolvimento do Planeamento ao Planeamento do Desenvolvimento*. Porto: Afrontamento e Departamento de Engenharia Civil da FEUP, 1996.

CARDOSO, Abílio - *Dinâmica de estruturação de uma metrópole de um país da periferia da Europa: o processo de urbanização da Área Metropolitana do Porto*

desde os anos cinquenta. In CARDOSO, A. - Do Desenvolvimento do Planeamento ao Planeamento do Desenvolvimento. p.19-44.

CARDOSO, Abílio - *Área Metropolitana do Porto: problemas e propostas.* In CARDOSO, A. - Do Desenvolvimento do Planeamento ao Planeamento do Desenvolvimento. p. 45-69.

CARDOSO, Abílio - *Habitação, Desenvolvimento e Autarquias Locais .* In: Cardoso, A. - Do Desenvolvimento do Planeamento ao Planeamento do Desenvolvimento, p. 123-140.

CARDOSO, Abílio - *Sobre o conceito de crise de habitação.* In: Cardoso, A. - Do Desenvolvimento do Planeamento ao Planeamento do Desenvolvimento. p.109-121.

CARDOSO, A.; SHORT, J. - *Forms of Housing Production: Initial Formulations.* Environment and Planning A, Vol. 15 (1983), p. 917-928

CARDOSO, Nuno - *Os sistemas de transportes - da cidade para a AMP.* Porto de Encontro. Porto: Câmara Municipal do Porto, nº 5 (1992), p. 15-24.

CARDOSO, Nuno; SILVA, Pedro - *O Sistema de Transportes na Área Metropolitana do Porto. Padrões, Tendências e Desenvolvimento.* Estatísticas & Estudos Regionais, nº 14 (Maio/Agosto 1997), p.62-74.

CARRILHO, M. J. - *O processo de envelhecimento em Portugal : que perspectiva?.* Estudos Demográficos. Lisboa: INE, nº 31 (1993), p. 75-98.

CARTER, H. ; LEWIS, C. R. - *An urban geography of England and Wales in the nineteenth century.* London: Edward Arnold, 1990.

CARTER, Harold - *The Study of Urban Geography.* 4th ed.. London: Arnold, 1995.

CARVALHO, Armindo - *Estimação inter-censitária: o caso do Inquérito à população residente no concelho do Porto.* Revista de Estatística Lisboa: INE, Vol. 3, (3º quadrimestre de 1997), p. 107-116.

CASTELLS, Manuel - *La Question Urbaine.* Paris: François Maspero, 1973.

CASTELLS, Manuel - *Luttes urbaines.* Paris: François Maspero, 1973 (tradução portuguesa - *Lutas Urbanas e Poder Político.* Lisboa: Afrontamento, 1975).

CASTELLS, Manuel - *The city and the Grassroots.* London: Edward Arnold, 1983.

CASTELLS, Manuel - *The Informational City.* Cambridge: Blackwell, 1989.

CATTAN, N. (et al) - *Les système des villes européennes.* Paris: Ed. Antropos, 1994.

CENTRO SOCIAL E PAROQUIAL NOSSA SENHORA DA VITÓRIA - *Maus Tratos Infantis num Centro Urbano Degradado*. Porto, 1998.

CHALINE, Claude - *Les Politiques de la Ville*. Paris: Presses Universitaires de France, Col. Que sais-je?, 1997.

CHAPMAN, Stanley D. (ed) - *The History of Working - Class Housing: A Symposium*. New Abbot, 1971.

CHOMBART DE LAUWE, Henry - *Famille et Habitation: Sciences Humaines et Conceptions de l' Habitation*. 2^e ed, Paris: CNRS, 1967.

CHOMBART DE LAUWE, Henry - *Appropriation de l' Espace et Changement Social*. Ed. Cahiers Internationaux de Sociologie, LXXVI, 1979.

CLAPHAM, David - *Housing and Economy: Broadening Comparative Housing Research*. Urban Studies, Vol. 33, n^os 4-5 (1996), p.631-632.

CLARCK, W.A.V.; ONAKA, J. L. - *Life cycle and housing adjustment as explanation of residential mobility*. Urban Studies, 20 (1983), p.47-57.

CLARK, E - *The rent gap and transformations of the building environment: case studies in Malmö 1860 -1985*. Geografiska Annaler .70 B (1988). p. 241- 254 (citado In: WHITEHAND, J. W. R.; LARKHAM; P. J. (ed) - Urban Landscapes, 1992).

CLAVAL, Paul - *La Logique des villes - Essai d'urbanologie*. Paris: Litec, 1981.

CLAVAL, Paul - *L' avenir de la métropolisation*. Annales de Gèographie. Paris: Masson, Vol. 98, n^o 550, 1989, p. 692-706.

COELHO, A. Baptista - *Análise e avaliação da Qualidade Arquitectónica Residencial*. Porto: LNEC/FAUP, 3 vols, 1994. Tese de Doutoramento.

COELHO, António Baptista - *É preciso integrar a "habitação social" na continuidade urbana*. Sociedade e Território. Porto. Afrontamento, n^o 20 (Abr. 1994), p.71-78.

COELHO, A. Baptista - *Apropriação e satisfação residencial*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento. n^o25/26 (Fev. 1998), p. 140-149.

COELHO, António Baptista (et al) - *Residencialidade, Vizinhança e Convívio em Conjuntos Cooperativos, uma análise Pós-Ocupação*. Matosinhos: INH/FENACHE, Forum Habitação - IV Encontro-Reflexão sobre a Promoção Habitacional Cooperativa Novas Medidas, Novos Desafios, 16 de Janeiro de 1998.

COELHO, António Baptista; CABRITA, António Reis - *Espaços exteriores em novas áreas residenciais*. Lisboa: LNEC, Informação Técnica Arquitectura ITA 3, 1999.

COELHO, António Baptista; CABRITA, António Reis - *Estudos sobre espaços exteriores em novas áreas residenciais - Elementos e factores que estruturam uma nova área residencial*. Lisboa: LNEC, Documento-Base 1, 1999.

COELHO, António Baptista; CABRITA, António Reis - *Estudos sobre espaços exteriores em novas áreas residenciais - Necessidades humanas e exigências funcionais dos espaços exteriores de uma área residencial*. Lisboa: LNEC, Documento-Base 3, 1985.

COELHO, António Baptista; CABRITA, António Reis - *Estudos sobre espaços exteriores em novas áreas residenciais - Os espaços exteriores de uma nova área residencial e o comportamento humano*. Lisboa: LNEC, Documento-Base 2, 1985.

COELHO, António Baptista; CABRITA, António Reis - *Estudos sobre espaços exteriores em novas áreas residenciais - Qualificação de espaços exteriores de uma nova área residencial*. Lisboa: LNEC, Documento-Base 4, 1986.

COELHO, M. Brochado - *Um processo organizativo de moradores (S.A.A.L.-Norte - 1974/76)*. Revista Crítica de Ciências Sociais. Coimbra: Centro de Estudos Sociais nº 18/19/20 (Fev. 1986), p. 645-671.

COING, Henri ; TOPALOV, Christian - *Crise, urgence et mémoire: où sont les vrais ruptures?* . In ASCHER, François (coord) - Le Logement en Question - L' Habitat dans les Années Quatre-Ving-Dix: Continuité et Ruptures. Paris: Ed. de L'Aube, 1995, p.270-271.

COLOOS, Bernard (et al) - *Comprendre les Marchés du Logement*. Paris: L' Harmattan, 1997.

COLOOS, Bernard; VORMS, Bernard; COUETOUX TERTRE, Isabelle; LAHAYE, Frédérique - *Du Logement des Menages Modestes en Amerique*. Paris: Plan Construction et Architecture, Ministère de l' Equipement, du Logement, des Transports et du Tourisme Français, "Programme de Recherche - Nouveaux Modes D' Acees et D' Occupation du Logement" , Oct., 1997, (polic.).

COLÓQUIO INTERNACIONAL - *Les Villes Européenes: Stratégies et Projects Urbains*. Strasbourg: Conseil de l'Europe, 1991.

COMISSÃO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS - *Livro Verde Sobre O Ambiente Urbano*. Bruxelas: C.C.E - Direcção Geral do Ambiente, Segurança Nuclear e Protecção Civil, 1990.

COMISSÃO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS - *Livro Verde Sobre O Ambiente Urbano- Ambiente Urbano Contribuição de Peritos* . Bruxelas: C.C.E. - Direcção Geral do Ambiente, Segurança Nuclear e Protecção Civil, 1991.

COMISSÃO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS - *Em Direcção a um*

desenvolvimento sustentável um Programa da Comunidade Europeia de política e acção em matéria de ambiente e desenvolvimento sustentável. Bruxelas: Comissão das Comunidades Europeias, 1993.

COMISSÃO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS - *Towards a Europe of Solidarity: Combating Social Exclusion.* Social Europe, sup. 4/93, 1993, p. 3-27.

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO DA REGIÃO NORTE - *Área Metropolitana do Porto - Problemas e Prioridades.* Porto: CCRN, 1987.

COMISSÃO EUROPEIA - *Um Progrma da Comunidade Europeia de Poliítica e Acção em Matéria de Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.* Luxemburgo: Jornal Oficial das Comunidades Europeias, nº C-138, 1993.

COMISSÃO EUROPEIA - *Carta da Sustentabilidade das Cidades Europeias - Carta Aalborg.* Bruxelas: Campanha das Cidades Europeias Sustentáveis, 1995.

COMISSÃO EUROPEIA - *Cidades Europeias Sustentáveis. Relatório do Grupo de Peritos sobre Ambiente Urbano.* Bruxelas: Comissão Europeia, 1996.

COMISSÃO EUROPEIA - *Plano de Acção de Lisboa: da Carta à Acção.* Lisboa, 2ª Conferência das Cidades e Vilas Sustentáveis, 1996.

COMISSÃO EUROPEIA - *Desenvolvimento Urbano Sustentável na União Europeia. Um Quadro de Acção.* Comunicação da Comissão ao Conselho, ao Parlamento Europeu, ao Comité Económico e Social e ao Comité das Regiões. Bruxelas: Comissão Europeia, COM, 605, 1998.

COMUNIDADE ECONÓMICA EUROPEIA - *Em Direcção a um Desenvolvimento Sustentável. Um Programa da C.E. de Política e Acção em Matéria de Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.* Bruxelas: C.C.E, 1993.

COMUNIDADE ECONÓMICA EUROPEIA - *Guide pour la Réalisation des Plans Stratégiques de Développement des Villes Moyennes.* Lisboa: Oficina de Arquitectura, 1994.

CONCEIÇÃO, Paulo - *O Território da Habitação.* In Actas da 4ª Conferência Nacional sobre Qualidade do Ambiente, Lisboa: FCTUNL. Vol. I, 1994, p. C63-C77.

CONCEIÇÃO, Paulo - *As Condições de Habitação na Área Metropolitana do Porto. Estatísticas & Estudos Regionais*, Porto: INE, Direcção Regional do Norte, Nº 10, (Jan./Abr. 1996), p.16-34.

CONCEIÇÃO, Paulo - *O Licenciamento da Habitação na Área Metropolitana do Porto (1994-97).* Estatísticas & Estudos Regionais, nº 19 (Jan./Abr. 1999), p. 15-30.

CÓNIN, C.; CARRILHO, M.J.- *Situação Demográfica e Perspectivas de Evolução.*

- Portugal, 1960-2000*. Lisboa: Instituto de Estudos Demográficos, caderno 16, 1989.
- CONSELHO NACIONAL DO SAAL - *Livro Branco do SAAL*. Lisboa: F.F.H., 1976.
- CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA PORTUGUESA. Lisboa: Imprensa Nacional, 1997.
- CONZEN, M.R.G - *Alnwick, Northumberland: a study in Town-Plan*. London: Institute of British Geographers, nº27, 1969.
- CORDEIRO, José Manuel Lopes - *O “projecto Stéphankévich” de construção de 3000 casas económicas no Porto na década de 1930”* . Comunicação apresentada no Colóquio “As ilhas, as Colónias Operárias e os Bairros de Casas Económicas”. Câmara Municipal do Porto: Teatro Rivoli 7 de Julho de 2000.
- CORDEIRO, José Manuel Lopes - *O Plano do Senhor Stéphankévitch*. Jornal Público de 23 de Julho de 2000 (Caderno Local), p. 56.
- CORREIA, António Godinho - *Habitação e Política Fiscal*. In: Livro Branco sobre a Política da Habitação em Portugal - Documentos Anexos.Lisboa: Encontro Nacional da Habitação, 1993, s/p.
- CORREIA, Fernando Alves - *Estudos de Direito do Urbanismo*. Coimbra:Almedina, 1997.
- CORREIA, Francisco Nunes (coord) - “*Programa Polis*” - *Programa nacional de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades*. Lisboa: Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território, 2000.
- CORREIA, Paulo V. D. - *Políticas de Solos no Planeamento Municipal*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1993.
- COSTA, A. (et al) - *SAAL/Norte.. Cidade e Campo*, nº 2, 1979, p. 16-60.
- COSTA, A. Bruto da - *Exclusões Sociais*. Lisboa: Gradiva Cadernos Democráticos, nº 2, 1998.
- COSTA, Agostinho Rebelo da - *Descrição Topográfica e Histórica da Cidade do Porto*. Porto, 1789.
- COX, K..R.; REYNOLDS, D.R.; ROKKAN, S. (eds) - *Locational Approaches to Power and Conflict*. NewYork: John Wiley, 1974.
- CUTURELLO, Paul (ed.) - *Regards sur Le Logement - Une Étrange Marchandise*. Paris: L’Harmattan, 1992
- CUTURELLO, Paul ; GODARD, F. - *Familles mobilisées: Acession à la Propriété du*

Logement et Notion d'Effort des Ménages. Nice: G.e.r.m., 1980.

DANSEREAU, Francine (et al) - *Statuts et modes d'accès au logement: expériences et solutions innovatrices au Canada depuis les années 1970*. Paris: Plan Construction et Architecture, Ministère de l' Equipement, du Logement, des Transports et du Tourisme Français, "Programme de Recherche - Nouveaux Modes D' Acees et D'Occupation du Logement", Ago., 1998 (polic.).

DARD, Philippe; KAUFMANN, Jean-Claude - *Échange et services* . In ASCHER, François (coord) - Le Logement en Question - L' Habitat dans les Années Quatre-Ving-Dix: Continuité et Ruptures. Paris: Ed. de L'Aube, 1995, p. 41- 68

DATAR - *Mutations Économiques et Urbanisation*. Paris: La Documentation Française, 1993.

DAVIES, W.K.D. - *Factorial ecology*. Adershot: Gower, 1984 (referidos por CARTER, Harold - *The study of Urban Geography*. p.226-231).

DAVIES, W.K.D. - *Urban Social Struture. A multivariate-structural analysis of Cardiff and its region*. Cardiff: Univ. of Wales Press, 1983 (referidos em CARTER, Harold - *The study of Urban Geography*. p.226-231)

DEAR, M.; SCOTT, A. J. (ed.) - *Urbanization and Urban Planning in Capitalist Societies*. London: Methuen, 1981

DERYCKE, P. H. - *Economie et Planification Urbaines*. Paris: PUF, 1982

DIAS, Maria Armanda Bairrão - *Mobilidade espacial e sustentabilidade urbana*. Lisboa: F.L.U.L, 1998. Tese de Mestrado (polic.).

Dicas para bem comprar. Proteste. Lisboa: EDIDECO, nº 200 (Fev. 2000),

DINIZ, JÚLIO - *Uma Família Inglesa: Cenas da Vida do Porto*. Porto: Liv. Figueirinhas, 1960.

DOGAN, Mattei; KASARDA, John (ed) - *The Metropolis Era*. Beverly Hills: Sage Publications, C.A, 1987, 2 vols

DOMINGUES, Álvaro - *Área Metropolitana: Processo de Metropolização*. Porto, Livro Guia da Visita de Estudo, VI Colóquio Ibérico de Geografia, Porto: Instituto de Geografia da FLUP, 1992.

DOMINGUES, Álvaro - *Porto-Cenários de uma Metrópole Policêntrica..* Texto de apoio às saídas de estudo Área Metropolitana do Porto VI Colóquio Ibérico de Geografia, Porto: Instituto de Geografia da FLUP, 1992,

DOMINGUES, Álvaro - *Serviços às Empresas: Concentração Metropolitana e*

Desconcentração Periférica (o contraponto entre a Área Metropolitana do Porto e as áreas periféricas de industrialização difusa do Noroeste Atlântico de Portugal Continental). Porto: FLUP. Tese de Doutoramento, 1993 (2 vol.).

DOMINGUES, Álvaro; LEITE, Carolina; MATOS, Fátima Loureiro de - *De Nouveaux desseins pour les coopératives d'habitation au Portugal*. Paris: Plan Construction et Architecture, Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme Français, "Programme de Recherche - Nouveaux Modes D'Accès et D'Occupation du Logement", Janeiro 1999, Relatório Final (polic.).

DOUGLAS, Ian - *The Urban Environment*. London: Edward Arnold, 1983,

DULONG, R. D; PAPERMAN, P. - *La réputation des cités HLM: enquête sur le langage de l'insécurité*. Paris: Ed. Harmattan, 1992

DUPUY, Gabriel - *Le urbanisme des réseaux, Théories et méthodes*. Paris: Ed. Armand Colin, Col. U Géographie, 1991

ENCONTRO NACIONAL DA HABITAÇÃO - *Livro Branco sobre a Política da Habitação em Portugal*. Lisboa: Encontro Nacional de Habitação (Documentos Anexos), 11-12 Fev., 1993.

ENCONTRO NACIONAL DA HABITAÇÃO - *Livro Branco sobre a Política da Habitação em Portugal*. Lisboa: Encontro Nacional de Habitação (Versão Preliminar), 11-12 Fev., 1993

ENCONTRO NACIONAL DA HABITAÇÃO - *Livro Branco sobre a Política da Habitação em Portugal*. Lisboa: Encontro Nacional de Habitação, 1993.

ENGELS, F. - *The Condition of Working Classes in England, 1844* (tradução francesa - *La situation de la classe laborieuse en Angleterre*. Paris: Editions Sociales, 1973).

ESTÉBANEZ, José - *Los Espacios Urbanos*. In PUYOL; Rafael; ESTÉBANEZ, José; MENDEZ, Ricardo - Geografía Humana. Madrid: Ed. Catedra SA, 1988.

ESTEVES, António Joaquim; PINTO, José Madureira - *O Envelhecimento na Área Metropolitana do Porto*. Estatísticas & Estudos Regionais, Porto: INE, Direcção Regional do Norte, nº 14 (Maio/Agosto 1997), p.22-30.

EVANGELISTA, J. - *Um século de População Portuguesa (1864-1960)*. Lisboa: INE: Centro de Estudos Demográficos, 1971.

FARIA, F. - *Monografia do Concelho de Bouças*, 1899.

FARINHA, João - *Agenda Local 21 em Portugal situação e perspectiva.. In Actas da 5ª Conferência Nacional sobre Qualidade do Ambiente*, Vol. 3, Abril, 1996, p.2163-2171.

FEDERAÇÃO NACIONAL DE COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO ECONÓMICA - *Habitação Cooperativa em Portugal (1974-1991)*. Porto: Afrontamento, 1992.

FERNANDES, Eduardo Oliveira - *Ambiente interior: questão de saúde ou de ambiente*. In Actas da 5ª Conferência Nacional sobre Qualidade do Ambiente, Vol. 3, Abril de 1996, p.2093-2101.

FERNANDES, José Alberto Rio - *A Foz*. Revista da Faculdade de Letras - Geografia, Porto:FLUP. 1ª série, Vol. III (1987), p. 13-58.

FERNANDES, José Alberto Rio - *A Foz, entre o Rio o Mar e a Cidade*. Porto: O Progresso da Foz, 1989.

FERNANDES, José Alberto Rio - *Campanhã e Gondomar - A Leste do Desenvolvimento*. O Tripeiro. Porto, 7ª série, ano XV, nº 8 (Ago. 1996), p. 230.

FERNANDES, José Alberto Rio - *Desindustrialização, terciarização e reestruturação territorial - o caso do Porto*. In Actas do Colóquio A Indústria portuense em perspectiva histórica, Porto: CLC-FLUP, 1997, p.445-457.

FERNANDES, José A. Rio - *Porto cidade e comércio*. Porto: Arquivo Histórico, Câmara Municipal do Porto, 1997.

FERRÃO, João - *Indústria e Valorização do Capital*. Lisboa: Fac. de Letras da Univ. de Lisboa, 1986. Tese de Doutoramento.

FERRÃO, João - *A Demografia Portuguesa*. Cadernos do Público, nº 6 (1996).

FERREIRA, António Fonseca - *Por uma Nova Política de Habitação*. Porto: Afrontamento, 1987.

FERREIRA, António Fonseca - *Habitação Social: Lições e Prevenções para o PER. Sociedade e Território*. Porto: Afrontamento, nº 20 (Abr. 1994), p.8-10.

FERREIRA, António Fonseca - *20 Anos de Cooperativismo Habitacional*. Alverca: Fórum Nacional de Cooperativas de Habitação, 18 e 19 de Abril, 1997.

FERREIRA, António Fonseca - *O Uso e Apropriação do Alojamento em Telheiras* In: Colóquio Viver (n) a Cidade, p. 65-72.

FERREIRA, D. - *Inquilinato*. In SERRÃO, Joel (dir.) Dicionário de História de Portugal. Porto: Liv. Figueirinhas, Vol III, 1989, p. 327-328.

FINDLAY, A.; MORRIS, A.; ROGERSON, R. - *Where to live in Britain in 1988: Quality of Live in British Cities*. Cities, Vol. 5, nº 3 (1988),

FOLIN, M. - *Crisis of public house in Europe*. s/l: H. Frank, 1981

FONSECA, Maria Lucinda - *População e território, do país à área metropolitana*. Lisboa: Memórias do Centro de Estudos Geográficos da Faculdade de Letras da Univ. de Lisboa, 1990.

FORM, W. - *The Place of Social Structures in the Determination of Land Use*, (1954). In STEWART, M. (ed) - *The City: Problems of Planning*. Hardmonsworth: Penguin, 1972.

FREITAS, Maria João - *Acções de Realojamento e Reestruturação dos Modos de Vida: Um Estudo de Caso*. Lisboa: ISCTE. Dissertação de Mestrado em Sociologia Rural Urbana, 1993.

FREITAS, Maria João - *Os Paradoxos do Realojamento*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 20 (Abr. 1994), p.26-34.

FREITAS, Maria João - *Pensar os espaços domésticos em contextos de realojamento..* Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº25/26 (Fev. 1998), p.150-161.

FUSCHINI, Augusto - *Construção de Casas Económicas e Salubres para Habitação das Classes Pobres..Pojecto de lei apresentado à Câmara dos Senhores Deputados* Lisboa, 16 de Maio de 1884.

GABINETE DE ESTUDOS E PLANEAMENTO DA HABITAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS - *Os sistemas de Arrendamento Urbano em Alguns Países Europeus*. Lisboa: Estudos Diversos 1/84

GABINETE DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO DA C.M.P - *Plano Director da Cidade do Porto*. Porto: Câmara Municipal do Porto, 1962, 3 Vol.

GABINETE DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO DA C.M.P. - *Plano Geral de Urbanização*. Porto: GPU - Câmara Municipal do Porto, 1986.

GADOLA, Luca Beltrami - *Poluição dos ambientes fechados ou poluição in-door*. In Livro Verde do Ambiente Urbano - Ambiente Urbano Contribuições de Peritos. Bruxelas: C.C.E., 1991. p. 59-66.

GALES, P. Le ; BAGNASCO, A. (ed) - *Villes en Europe*. Paris: La Découverte, 1997

GARRETT, A. - *Tuberculose e Habitação no Porto*. Anais Científicos da Faculdade de Medicina do Porto. Vol. I (1913-1914), p. 231-232.

GARRETT, A. - *Ilhas e Bairros de Lata*. Brotéria, 1936.

GARRETT, A. - *A Agricultura e a Indústria da Região do Porto*. A Indústria do Norte, nº365/366, 1950.

GARRETT, A. - *História da evolução dos planos Gerais de Urbanização da Cidade do Porto*. Boletim. Porto: Faculdade de Engenharia da Univ. do Porto, CECUP, nº 14, 1974, p. 9-28 e p. 42-63.

GARRETT, A. - *Perspectivas de urbanização na região do Porto em função dos caracteres populacionais*. Revista do Centro de Estudos Demográficos. Lisboa: INE, nº 4 (1947).

GASPAR, Jorge - *Ocupação e Organização do Espaço: retrospectiva e tendência*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian "Portugal: os próximos 20 anos", Vol. I, 1987.

GASPAR, Jorge - *Geografia e Ordenamento do Território - dos Paradigmas aos Novos Mapas*. Colóquio Ciências. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, nº 13 (Set. 1993), p. 51-66.

GHEKIERE, Laurent - *Marchés et Politiques du Logement dans la CEE*. Paris: La Documentation Française, 1991.

GHEKIERE, Laurent - *Les Politiques du Logement dans L' Europe de Demain*. Paris: La Documentation Française, 1992.

GINATEMPO, N. - *Social Reproduction and the Struture of Marginal Areas in Southern Italy: Some Remarks on the Role of Family in the Present Crisis*. International Journal of Urban and Regional Research, Vol 9 (1985), p.99-112

GIULIANI, M. V. - *Naming the rooms - Implications of Change in the home model*. Environment and Behavior, Vol. 19, nº2 (Março 1987) (referido In FREITAS, Maria João - *Pensar os espaços domésticos em contextos de realojamento..* Sociedade e Território, nº25/26 (Fev. 1998), p. 150-161).

GOBER, P.; MC HUGH, K.E.; REID, N. - *Phoenix in flux: household instability and neighbourhood change*. Annals of the Association of American Geographers, 81 (1991), p. 80-88.

GODARD, Francis; PENDARIÈS, J.R. - *Rapports de propriété, ségrégation et pratiques de l'espace résidentiel*. International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 2, nº1 (1978).

GONÇALVES, Fernando - *A Mitologia da Habitação Social - o caso Português*. Cidade Campo - Cadernos de Habitação e Território. Lisboa, nº 1 (1976), p. 21-83.

GONÇALVES, Fernando - *Legislação Urbanística Portuguesa, 1926-1974: Licenciamento Municipal*. Lisboa: LNEC, 1974.

GOODCHILD, Barry ; REIDE, Barbara; BLANDY, Sarah - *Accès au logement privé pour les ménages modestes: une analyse des initiatives en Grande Bretagne*. Paris: Plan Construction et Architecture, Ministère de l' Equipement, du Logement, des

Transports et du Tourisme Français, “Programme de Recherche - Nouveaux Modes D’Accès et D’Occupation du Logement”, Jul. 1998 (polic.).

GOTMAM, A. - *Le logement Comme patrimoine familial*. Paris, 1986 - Colloque Les Transformations de la Famille et leur Conséquences sur l’Habitat., Paris, 1986, p. 20-21.

GRAFMEYER, Yves - *Sociabilités urbaines* . In ASCHER, François (coord.)- Le Logement en Questions-L’habitat dans les années quatre-vingt-dix: continuité et ruptures.Paris: Éd. de l’Aube, 1995, p.189-212.

GRANELLE, Jean - Jaques - *Èspace urbain et prix du sol*. Paris: Éd. Sirey, Recherches Économique et Financières, 14, 1970.

GRANELLE, Jean - Jaques - *Le Logement comme bien de consommation*. In : COOLOOS, Bernard (et al) – Comprendre les marchés du logement. Paris. L’Harmattan, 1997, p. 25-59.

GROS, Marrielle C. – *O Alojamento Social sob o Fascismo*. Porto. Afrontamento, 1982.

GRUPO HABITAT – *Perfil Social e Estratégia do Clandestino*. Cadernos Municipais, Lisboa. Fundação Antero de Quental Centro de Estudos Municipais e de Acção Regional, ano 4, nº 22 (Mai. 1985), Separata.

GUELL, J. M. Fernández - *Planificación Estrategica de Ciudades*. Barcelona: Ed. Gustavo Gili, 1997.

GUERRA, Isabel - *As Pessoas não são Coisas que se Ponham em Gavetas*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 20 (Abr. 1994), p.11-16.

GUERRA, Isabel - *Grupos sociais, formas de habitat e estrutura do modo de vida*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº25/26 (Fev. 1998), p.118-128.

GUERRA, Isabel -*Um Olhar sociológico sobre o alojamento..* Sociologia-Problemas e Práticas, Lisboa, nº 24 (1997), p.165-181.

Guia do Comprador de Habitação, Cuidados a ter na Compra de casa.. Dinheiro & Direitos. Lisboa: EDIDECO, nº13 (Nov.1995).

GUICHARD, F. - *Porto, la Ville dans sa Région - Contribution a L’Étude de L’Organisation de L’Espace dans le Portugal du Nord*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, Centre Culturel Portugais, Vol. I e II, 1992.

HACHMANN, Claus Jürgen - *Housing co-operatives in Europe facing the challenges of the 21st Century*. Matosinhos: INH/FENACHE, Forum Habitação-IV Encontro -

Reflexão sobre a Promoção Habitacional Cooperativa Novas Medidas, Novos Desafios, 16 de Janeiro de 1998.

HALL, Tim - *Urban Geography*. Londres: Routledge, 1998.

HAMNETT, C - *The blind men and the elephant: the explanation of gentrification*. Transactions of the Institute of British Geographers New Series, vol. 16, nº 2 (1991), p. 173-189 (citado In: WHITEHAND, J. W. R.; LARKHAM; P. J. (ed) - Urban Landscapes, 1992, p.8.)

HARRISSON, G. A.; GIBSON, J. B. (ed) - *Man in urban environments*. Oxford: Oxford University Press, 1976.

HARVEY, D. - *Social Justice and the City*. London: Edward Arnold, 1973.

HARVEY, D. - *The Political Economy of Urbanization in Advanced Capitalist Societies: the case of United States*. In GAPPERT, G.; ROSE, H. (eds) - *The Social Economy of Cities*. Beverly Hills: Sage, 1975,

HARVEY, D. - *The Urban Process under Capitalism: a Framework for Analysis*. International Journal of Urban and Regional Research, nº 2 (1978), p.101-131.

HARVEY, D. - *The Urbanization of Capital*. Oxford: Blackwell, 1985.

HAUMONT, Nicole (dir) - *L'Urbain dans tous ses États, Faire, vivre, dire la ville*. Paris: L' Harmatan, col. Habitat et Sociétés, 1998.

HAUGHTON, Graham; HUNTER, Colin - *Sustainable Cities*. 2nd ed..London: Jessica Kingsley Pub. Regional Studies Association, 1996.

HAVEL, J.E. - *Habitat e Logement*. Paris : PUF, 1974

HENDERSON, J.; KARN, V. - *Race, Class and State Housing : inequality and allocation of public housing in Britan*. Aldershot: Gower Publishing, 1987.

HENU, Elise - *Reconversão Urbana, apropriações e negociações: o exemplo do "bairro de lata de Lorette", Marcelha, França*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 25/26 (Fev. 1998), p.107-117.

HOLMANS, A.E. - *Housing Policy in Britan*. London: Croom Helm, 1987.

INEICHEN, B. - *Homes and Health: How Housing and Health Interact*. London: E.&F.N. Spon, 1993 (citado em LAWRENCE, Roderick J. - *Housing Quality Research, Urban Studies*. Vol. 32, nº 10 (Dez. 1995), p. 1663)

INSTITUTO ANTÓNIO SÉRGIO DO SECTOR COOPERATIVO - *As Cooperativas de Habitação em Portugal*. Lisboa: INSCOOP, Documentos da Jornada de Reflexão

sobre Cooperativismo Habitacional, Col. Estudos, 1997.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA - *Inquérito á População Residente no Concelho do Porto - 1996*. Porto: Direcção Regional do Norte, 1996, (polic.).

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA - *Migrações Internas na Região Norte. Cadernos Regionais*. Porto: INE, Direcção Regional do Norte, nº 3 (1994).

INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO - *Habitação em Análise*, nº 1 e nº 2 (1998), nº 3 e nº 4 (1999) e nº 5 (Abril de 2000).

INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO - *III Encontro-Reflexão sobre Programas de Realojamento*. Estoril, 26 de Junho de 1997.

INTITUTO DE PROMOÇÃO AMBIENTAL - *AGENDA 21 - Documentos da Conferência das Nações Unidas sobre Ambiente e Desenvolvimento*. Lisboa: IPAMB. 1993.

JOÃO PAULO II - *Redemptor Hominis*, Carta Encíclica, de 4 de Março 1979. Lisboa: Ed. Rei dos Livros, 1991.

JOÃO PAULO II - *Sollicitudo Rei Socialis*, Carta Encíclica, 19 de Fevereiro de 1987. Lisboa: Ed. Paulistas, 1988.

JOÃO XXIII - *Mater et Magistra*, Carta Encíclica de 15 de Maio de 1961. Lisboa: Secretariado Geral do Episcopado, 1962.

JONHSON, J. (ed) - *Suburban Growth. Geographical Process at the Edge of the Western City*. London: Jonh Wiley & Sons, 1974.

JORGE, Ricardo - *Demographia e Hygiene da Cidade do Porto. Clima, População, Mortalidade*. Porto: Repartição de Saúde e Hygiene da Câmara Municipal do Porto, 1899.

JORNADAS LUSO-SUECAS DE HABITAÇÃO - *Produção de Nova Habitação. Monografia Base sobre a situação da habitação em Portugal - 1980*. . Lisboa, Maio, 1981.

KEN KERN - *La Casa Autoconstruida*. Barcelona: Ed. Gustavo Gili Col. Tecnologia Y Arquitectura, 1982 (In COELHO, António Baptista Coelho - *Apropriação e satisfação residencial. Sociedade e Território*, p. 140)

KLEINMAN, Mark - *Housing. Welfare and State in Europe*. Cheltenham: Edward Elgar, 1996.

KNOX, P. L. (ed) - *The Restless Urban Lanscape*. New Jersey: Prentice Hall, 1993.

KOSTOF, Spiro - *The city shaped - Urban Patterns and Meanings through History*. London: Thames and Hudson, 1991.

LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL - *1ª Análise Retrospectiva do Parque Financiado pelo INH nos anos de 1985/87*. Lisboa: LNEC, Relatório nº 345/95-NA, 1995.

LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL - *1ª Análise Retrospectiva do Parque Financiado pelo INH nos anos de 1985/87*. Lisboa: LNEC, Nota Técnica nº 1/95-NA, 1995.

LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL - *1ª Análise Retrospectiva do Parque Financiado pelo INH nos anos de 1985/87*. Lisboa: LNEC, Relatório nº 195/95 - NA, 1995.

LAMAS, José M. Ressano Garcia - *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*. Lisboa: F.C.G./J.N.I.C.T, 1993.

LANSLEY, S. - *Housing and Public Policy*. London: Croom Helm, 1979

LARKHAM, P. J. - *Agents and types of change in conserved townscape*. Transactions of the Institute of British Geographers New Series, London: Institute of British Geographers, Vol.13, nº 2 (1988),

LARKHAM, P. J. - *The Agents of Urban Change*. Birmingham: Department of Geography Univ. of Birmingham, Occasional Publications, nº 21, 1986.

LARKHAM, P. J.; JONES, Andrew N. - *Strategies for Increasing Residential Density*. Housing Studies. London. Vol. 8, nº 2 (Abr. 1993),

LAWRENCE, Roderick J. - *Housing Quality Research. an Agenda for Research*. Urban Studies. Vol. 32, nº 10 (Dez. 1995), p.1655-1664.

LAWTON, R.- *The Rise and Fall of Great Cities*. London: Belhaven Press, 1989.

LE GALES, P.; BAGNASCO, A. (ed) - *Villes en Europe*. Paris: La Découverte, 1997.

LEFÈBVRE, Henri - *Critique de la Vie Quotidienne*. Paris: L' Arche, vol. I e II, 1959.

LEFÈBVRE, Henri - *Du Rural à l' Urbain*. Paris: Anthropos, 1970.

LÉGER, J. M.- *Derniers Domiciles Connus*. Paris: Ed. Créaphis, 1990.

LEITE, Carolina ; VILLANOVA, Roselyne - *La maison et les projets immobiliers dans le trajet migratoire*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº especial (Set. 1990), p.57-62

LEMOS, António Gomes Ferreira - *Contribuição para o estudo da Higiene do Porto - Ilhas*. Porto, 1914.

LEMOS, Maria Manuela F. - *Estudo sobre o sector da Construção Civil e Obras Públicas do Norte*. Porto: CICCOPN, 1983.

LEVY, J.P. - *Offre de Logements et Mobilité Residentielle: un Point de Vue Socio-economique*. In: Coloos, Bernard (et al) - Comprendre les Marchés du Logement. Paris, L' Harmattan, 1997, p.117-132.

LEWIS, C. R. - *An Urban Geography of England and Wales in the Nineteenth Century*. London: Edward Arnold, 1990.

LIPIETZ, A. - *Le Capital et Son Espace*. Paris: Maspero, 1977.

LIPIETZ, A. - *Le Tribut Urbain*. Paris: Maspero, 1974.

LOBO, Isabel Sousa - *Construção Não - Formal Contribuição para uma Análise Quantitativa a Nível Regional*. Lisboa: IACEP-NEUR, Estudos Urbanos e Regionais, 36, (Jan.1986).

LOBO, Manuel L. Costa; CORREIA, Paulo V.D. C - *A Política de Comparticipação de Verbas seguida pela D.G.P.U. no período de 1974/78*. Lisboa: Comunicação apresentada nas “Jornadas Luso-Suecas sobre Habitação”, 1981, (polic.).

LOBO, Margarida Sousa - *Marginal Housing in the Lisbon Area*, 1976.

LÓPEZ LUCIO, Ramón - *Ciudad y Urbanismo a finales del sec. XX*. Univ. de València: Servei de Publicacions, 1993.

MACGREGOR, Alan; MCCONNACHIE, Margaret - *Social Exclusion, Urban Regeneration and Economic Reintegration*. Urban Studies, Vol. 32 (10), 1995, p. 1587-1600.

MACLENNAN, D. e BANISTER, J. - *Housing Research: Making the Connections*. Urban Studies, nº 32 (1995), p. 1581-1585.

MAGALHÃES, Maria Madalena Allegro de - *A indústria do Porto na primeira metade do séc. XIX*. Revista da Faculdade de Letras do Porto - Geografia. Porto: FLUP, Vol IV (1988), p. 111-155.

MAGALHÃES, Maria Madalena Allegro de - *Aspectos da Industrialização no Porto*. In Texto de apoio às saídas de estudo à Área Metropolitana do Porto, VI Colóquio Ibérico de Geografia. Porto: Instituto de Geografia da FLUP, 1992, p. 64-80.

MAHER, C. A. - *Population turnover and spatial change in Melbourne*. Urban Geography, 3 (1982), p. 240-257.

MANGADA, Eduardo - *Las Políticas del suelo: control de la especulación y dinamismo económico*. In BORGA, Jordi; CASTELLS, Manuel; DORADO, Roberto; QUINTANA, Ignacio (eds) - Las Grandes Ciudades en la década de los noventa. Madrid: Editorial Sistema, 1990, p.175-200.

MARCUS, Claire Cooper - *Self-identity and Home*. In TAYLOR, Lisa (ed) - *Housing: Symbol, Struture, Site*. New York: Pub. Cooper-Hewitt Museum the Smithsorian Institution's Nacional Museum of Design, 1990 (citado In COELHO, António B. - *Apropriação e satisfação residencial*. Sociedade e Território, nº25/26 (Fev. 1998), p. 140).

MARQUES, Helder; FERNANDES José A Rio; MARTINS, Luís Paulo - *Porto Percursos nos Espaços e Memórias*. Porto: Afrontamento, 1990.

MARQUES, Teresa Sá - *A Industrialização na coroa metropolitana do Porto*. In Texto de apoio às saídas de estudo à Área Metropolitana do Porto, VI Colóquio Ibérico de Geografia. Porto: Instituto de Geografia da FLUP, 1992, p. 92-110.

MARTINS, Isabel - *Tendências Demográficas na Área Metropolitana do Porto*. Estatísticas & Estudos Regionais. Porto: INE, Direcção Regional do Norte, 1993. nº10, (Jan./Abr. 1996), p. 6-14.

MASOTTI, L. e HADDEN, J. [eds] - *The Urbanization of the Suburbs*. Beverly Hills: Sage Publications, 1973.

MATOS, Fátima Loureiro de - *A construção clandestina em Vila Nova de Gaia - o caso dos bairros do Picão e da Madalena Nascente*. Revista da Faculdade de Letras do Porto - Geografia. Porto: Instituto de Geografia da FLUP, Vol. VI (1990), p. 149-280.

MATOS, Fátima Loureiro de - *Os Bairros Sociais no Espaço Urbano do Porto: 1901-1956*. Análise Social. Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa, Vol XXIX, nº 127, (1994-3º), p.677-695.

MATOS, Fátima Loureiro de - *A Habitação como uma das Componentes de Qualidade do Ambiente Urbano. O caso do Porto e Arredores*. Territorium - Revista de Geografia Física Aplicada no Ordenamento do Território e Gestão de Riscos Naturais. Coimbra: Minerva, 4, 1997, p. 21-28.

MATOS, Fátima Loureiro de - *Caracterização do Parque Habitacional do "Grande Porto"*. Actas do VI Colóquio Ibérico de Geografia. Porto: Publicações da Universidade do Porto, Vol. I, 1995, p. 105-114.

MATOS, Fátima Loureiro de - *Habitação Cooperativa no Grande Porto (1974/94)*. Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto - Geografia. Porto: Instituto de Geografia da FLUP, Iª Série, Vol. X/XI, 1994/1995, p.19-38.

MATTA, Caeiro da - *Habitações Populares*. Coimbra: Imprensa da Universidade, Estudos Económicos e Financeiros, 1909.

MCCRONE, G.; STEPHENS, M. - *Housing Policy in Britain and Europe*. London: UCL Press, 1995.

MEDEIROS, F. - *A sociedade e a economia portuguesa nas origens dosalazarismo*. Lisboa: A Regra do Jogo, 1978.

MENANTEAU, Jean - *Les Banlieus*. Paris: Ed. Le Monde, 1994.

MENDES, José - *Onde Viver em Portugal - Uma Análise da Qualidade de Vida nas Capitais de Distrito*. Coimbra : Ordem dos Engenheiros - Região Centro, 1999.

MENDES, Maria Filomena; CANDEIAS, Amável C.; MAGALHÃES, Alexandra - *A Evolução Recente da Família na Área Metropolitana do Porto*. Estatísticas & Estudos Regionais. Porto: INE, Direcção Regional do Norte, nº 14, (Maio/Agosto 1997), p.6-21.

MEYROWITZ, J. - *Commentary: On "The consumer's world" by Robert Sack*. Annals, Association of American Geographers, 80 (1990), p.131. Citado In KNOX, P. L. (ed) - The Restless Urban Landscape. New Jersey, Prentice Hall, 1993, p.20.

MICHELSON, W. - *Environmental Choise. Human Behavior and Residential Satisfaction*. N.York: Oxford Univ. Press, 1977. Citado In FREITAS, Maria João - *Os Paradoxos do Realojamento*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 20 (Abr. 1994), p.31.

MINISTÉRIO DA HABITAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS - *O sistema Informal de Construção e Habitação - Situação da Construção Clandestina*. Lisboa: Gabinete de Planeamento e Controlo, Estudos Diversos, 3/78, 1978.

MINISTÉRIO DA HABITAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES - *Evolução Recente dos Sectores da Construção e Habitação*. Lisboa: Gabinete de Estudos e Planeamento da Habitação e Obras Públicas, 1/83, 1/85, 1/86, 1/87, 2/87, 1/92, (Mar. 1983), (Fev., 1985), (Fev., 1987), (Set. 1987) e (Mar. 1992).

MINISTÉRIO DA HABITAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES - *Situação Actual nos Sectores da Construção e Habitação*. Lisboa: Gabinete de Estudos e Planeamento da Habitação e Obras Públicas, nº 2/85, 2/86, 2/88, (Set.1985), (Set. 1986), (Set. 1988).

MINISTÉRIO DA HABITAÇÃO, OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES - *Os Sistemas de Arrendamento Urbano em Alguns Países Europeus*. Lisboa: Gabinete de Estudos e Planeamento da Habitação e Obras Públicas, Estudos Diversos 1/84, 1984.

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS - *Colóquio sobre a Política da Habitação*. Lisboa: MOP, 1969.

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES - *Evolução Recente dos Sectores da Construção e Habitação*. Lisboa: Gabinete de Estudos e Planeamento, Estudos de Conjuntura, 1/92 (Março de 1992)

MINISTÉRIO DO EMPREGO E SEGURANÇA SOCIAL - *Inquérito à qualidade de emprego na Construção Civil*. Lisboa, 1991.

MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO E ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO - *Intervenção Operacional - Renovação Urbana, Relatório de Execução*. Lisboa: MEPAT, Secretaria de Estado da Habitação e Comunicações, 1997.

MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO E MINISTÉRIO DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS - *Guia do Comprador de Habitação*. Lisboa: Ed. Instituto Nacional de Defesa do Consumidor, 1991.

MIRON, J. - *A replacement model of metropolitan expansion*. Geographical Analysis, 15 (1982), p. 107-127

MÓNICA, M. Filomena - *Artesão e Operários*. Lisboa: ICSUL, 1986.

MONTEIRO, Ana - *O Clima Urbano do Porto - contribuição para a definição das estratégias de planeamento e ordenamento do território*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, JNICT, 1997.

MONTEREY, G. - *O Porto. Origens, evolução e transportes*. Porto: Ed. do autor, 1971.

MOUDON, Anne V. - *The Evolution of Twentieth - Century Residential Forms: An American Case Study*. In WHITEHAND, J. W. R.; LARKHAM; P. J. (ed) - *Urban Landscapes*, 1992, p.170-206.

MURDIE, R. - *Factorial Ecology of Metropolitan Toronto (1951-1961)*. Chicago: Univ. of Chicago Press, 1969.

NAÇÕES UNIDAS - *Conferência sobre o Ambiente Humano*. Estocolmo, 1972

NAÇÕES UNIDAS - *1ª Conferência sobre os Povoamentos Humanos - Habitat I*. Vancouver, 1976

NAÇÕES UNIDAS - COMISSÃO MUNDIAL DO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO - *Our Common Future*. Oxford: Oxford University Press, 1987 (mais conhecido como RELATÓRIO BRUNDTLAND, nome da Primeira Ministra Norueguesa - Gro Harlen Brundtland- que presidiu à Comissão).

NAÇÕES UNIDAS - *Conferência Habitat II*. Istambul, 1996.

NAÇÕES UNIDAS - *Conferência sobre Ambiente e Desenvolvimento*. Rio de Janeiro, 1992.

NAZARETH, J. M.- *Unidade e diversidade da Demografia Portuguesa no Final do séc. XX*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, col. Portugal os Próximos 20 anos, Vol. III, 1988.

NEVES, António Oliveira das - *Planeamento Estratégico e Ciclo de Vida das Grandes Cidades*. Oeiras: Celta, 1996.

NIJKAMP, P.; PERRELS, A. - *Sustainable Cities in Europe*. London: Earthscan Publications, 1994.

O Consumidor. Lisboa, nº 67 (Julho/Agosto de 1997).

O' SULLIVAN, Arthur - *Urban Economics*. 3ª ed, Irwin, 1996.

O' SULLIVAN, Arthur - *Why Is Housing Different?* . In : O' SULLIVAN, Arthur - Urban Economics : Irwin, 1996, p.365-408.

OLIVEIRA, Carlos - *A Estrutura Empresarial da Área Metropolitana do Porto*. Estatísticas & Estudos Regionais. Porto: INE, Direcção Regional do Norte, nº 10 (Jan./Abr. 1996), p.70-77.

OLIVEIRA, Ernesto Veiga de; GALHANO, Fernando - *Um Tipo de casa rural nos Arredores do Porto e Casas da Maia* . In Arquitectura Tradicional Portuguesa. Lisboa: Associação Nacional dos Arquitectos Portugueses, 1992, p. 45 - 77.

OLIVEIRA, J. Pereira de - *O Espaço Urbano do Porto, Condições Naturais e Desenvolvimento*. Coimbra: Instituto de Alta Cultura, 1973.

OLIVEIRA, J. Pereira de - *A cidade do Porto como centro urbano "histórico"*. Cadernos de Geografia.Coimbra: Instituto de Geografia da FLUC, nº 2 (1983), p.3-22.

ORGANIZAÇÃO EUROPEIA PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO (OECD) - *Environmental Policies for Cities in the 1990's*. Paris: OECD, 1990.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DE SAÚDE - *Indoor Environment: health aspects of air quality, thermal environment, light and noise*. Génève, 1990.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DE SAÚDE - *Concern for Europ's Tomorrow: health and Environment in the WHO European Region*. Stuttgart, 1995.

ORGANIZAÇÃO PARA A COOPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO (OCDE) - *Stratégies pour le logement et l'integration sociale dans les villes*. Paris, 1996.

PACHECO, Elsa M. Teixeira - *Os Transportes Colectivos Rodoviários no Grande Porto*. Coimbra: Faculdade de Letras de Coimbra, 1993. Dissertação de Mestrado.

PACHECO, Elsa M. Teixeira - *Os transportes colectivos rodoviários no Grande Porto*. Revista da Faculdade de Letras - Geografia. Porto: FLUP, 1ª série, Vol. VIII (1992), p.5-64

PACHECO, Helder - *O Grande Porto*. Lisboa: Ed. Presença, 1986.

PACHECO, Helder - *Porto*. 2ª ed. Lisboa: Ed. Presença, 1984.

PADIOLEU, J. G.; DEMESTEERE, R. - *Les Démarches Stratégiques de Planification des Villes*. Annales de la Recherche Urbaine - La Planification et ses Doubles Paris: Ministère de L'Équipement du Logement des Transports et de L'Espace, nº 51, p.28-39.

PAHL, R. E. - *Whose City? And further essays on urban society*. 9th ed.. London: Penguin, 1975.

PARDAL, Sidónio (et al.) - *Normas Urbanísticas - Princípios e Conceitos Fundamentais*. 2ª Ed. Lisboa: Direcção Geral do Ordenamento do Território e Univ. Técnica de Lisboa, Vol. I, 1995.

PARDAL, Sidónio; CORREIA, Paulo V.D.; LOBO, Manuel Costa - *Normas Urbanísticas - Elementos de Direito Urbanístico, Loteamentos Urbanos e Ordenamento Agro-florestal*. Lisboa: Direcção Geral do Ordenamento do Território e Univ. Técnica de Lisboa, Vol. III, 1993.

PARTIDÁRIO, Maria Rosário - *Ambiente Urbano - a necessidade de identificação e controlo dos seus parâmetros de qualidade*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 18 (Jun. 1993), p. 62-71.

PAULO VI - *Octogesima Adveniens*, Carta Apostólica, 14 de Maio de 1971. Lisboa: Ed. do Secretariado Geral do Episcopado, 1972.

PEIXOTO, Paulo - *Gestão estratégica das imagens das cidades: Análise de mensagens promocionais e de estratégias de marketing urbano*. Revista Crítica de Ciências Sociais. Coimbra: Centro de Estudos Sociais, nº 56 (Fev. 2000), p. 99-122.

PEREIRA, Albano; CASSIS, Filomena - *Utilização do espaço de habitar satisfação residencial - Bairro do Bugio*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 20 (Abr.1994), p. 44-49.

PEREIRA, António Eduardo - *Alguns Dados sobre Deslocações Pendulares na A.M.P.* Estatísticas & Estudos Regionais. Porto: INE Direcção Regional do Norte, nº 10 (Jan./Abr. 1996), p. 52-57.

PEREIRA, António Eduardo - *Emprego e Deslocações Casa-Trabalho na Região Norte*. Estatísticas & Estudos Regionais. Porto: INE Direcção Regional do Norte, nº 8 (Mai./Ago. 1995), p. 6-35

PEREIRA, Eduardo; PRATA, Jorge - *Meios de Transportes e Duração do Percurso Casa-Trabalho*. Estatísticas & Estudos Regionais. Porto: INE Direcção Regional do Norte, nº 6 (Set./Dez. 1994), p. 6-9.

PEREIRA, Gaspar Martins - *Casa e família, as “ilhas” no Porto em finais do século XIX*. Revista População e Sociedade. Porto: Centro de Estudos da População e Família, nº2 (1996), p. 159-183.

PEREIRA, Gaspar Martins - *Famílias Portuenses na Viragem do Século (1880-1910)*. Porto: Afrontamento, 1995.

PEREIRA, Margarida - *Os planos de ordenamento: complementaridades e conflitos*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº24 (Maio 1997), p.73-78.

PEREIRA, Miriam Halpern - *A política portuguesa de emigração (1850-1930)*. Lisboa: A Regra do Jogo, 1981.

PEREIRA, Miriam Halpern - *Demografia e desenvolvimento em Portugal na segunda metade do séc. XIX*. Análise Social. Vol. VII, nº 25-26 (1969), p. 85-117

PEREIRA, Miriam Halpern - *Livre-câmbio e desenvolvimento económico. Portugal na segunda metade do séc. XIX*. Lisboa: Cosmos, 1971

PEREIRA, Raul da Silva - *Habitação e Urbanismo em Portugal - alguns aspectos actuais*. Análise Social. Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Univ. de Lisboa. Vol IV, nº 14 (2º trimestre 1966), p. 198-251.

PEREIRA, Raul da Silva - *Problemática da Habitação em Portugal - I*. Análise Social. Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Univ. de Lisboa, Vol.I, nº 1, (Jan. 1963), p.33-61.

PEREIRA, Raul da Silva - *Problemática da Habitação em Portugal - II*. Análise Social. Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Univ. de Lisboa, Vol I, nº 2, (Abr.1963), p.225-269.

PHIPPS, A.G. - *A utility modeling approach for measuring the costs of displacement: an application to the core neighborhoods of Saskatoon*. Urban Geography. 3 (1982), p.328-354.

PINÇON, M. - *Habitat et modes de vie: La cohabitation des groupes sociaux et modes de vie dans en ensemble HLM*. Revue Française de Sociologie, Vol. XXIII, nº4 (1981), p. 523-547

PINTO, José Madureira; QUEIRÓZ, Maria Cidália - *Flexibilização da Produção, Mobilidade da mão-de-obra e Processos Identitários na Construção Civil*. Sociologia - Problemas e Práticas. Lisboa: CIES/ISCTE, nº 19 (Janeiro de 1996), p.9-29.

PINTO, José Madureira; QUEIRÓZ, Maria Cidália - *Qualificação Profissional e Desqualificação Social na Construção Civil*. Cadernos de Ciências Sociais. Coimbra: Centro de Estudos Sociais, nº 15-16 (Janeiro de 1996), p.41-85.

PINTO, Teresa Costa - *A Apropriação do Espaço em Bairros Sociais: O gosto pela casa e o desgosto pelo Bairro*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 20 (Abr.1994), p.36-43.

PINTO, Teresa Costa - *Modelos de habitat, modos de habitar: o caso da construção clandestina do habitat*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 25/26 (Fev. 1998), p.32-44.

PLANUN, ACESSORIAS E PROJECTOS LDA; CENTRO DE ESTUDOS APLICADOS DA UNIVERSIDADE CATÓLICA; INSTITUTO NACIONAL DE ENGENHARIA E SISTEMAS DE COMPUTAÇÃO; QUATERNAIRE-PORTUGAL-RECURSOS HUMANOS - *Estudo Sócio-Económico da Área Metropolitana do Porto*. Porto: Relatório Temático - Dinâmica Industrial, 1993 (polic.).

PORTAS, Nuno - *Funções e exigências de áreas da Habitação*. Lisboa: MOP/LNEC Informações Técnicas Edifícios 4, 1969.

PORTAS, Nuno - *O Programa SAAL - um balanço provisório*. Cadernos de Intervenção Social. Lisboa: ISSS, nº 2 (1979).

PORTAS, Nuno - *Os Planos Directores como instrumentos de regulação*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 22 (Set. 1995), p. 22-32.

PORTAS, Nuno - *The SAAL Program*. Cadernos do Noroeste - Actas do Colóquio - Habitar: Modos e Modelos de Arquitectura e Habitação Social. Braga: Instituto de Ciências Sociais, Univ. do Minho, Vol. 9º, nº 1 (1996), p.35-54.

PORTAS, Nuno - *Viver na Cidade*. In: Colóquio Viver (na) Cidade - Comunicações. Lisboa: LNEC/ ISCTE, 1990.

PRECEDO LEDO, Andrés - *Ciudad y Desarrollo Urbano*. Madrid: Editorial Sintesis, 1996.

PRETECEILLE, Edmond - *Ségrégation, classe et politique dans la grande ville*. In GALES, P. Le ; BAGNASCO, A. (ed) - Villes en Europe. Paris: La Découverte, 1997, p. 99-127.

QUATERNAIRE PORTUGAL - *Programa de Revitalização Urbana da Baixa*

Portuense - Programa Habitação. Porto, Março de 2000 , Vol I, II, III, IV (estudo efectuado para a Sociedade Porto 2001).

QUATERNAIRE PORTUGAL - *Programa de Revitalização Urbana da Baixa Portuense - Programa Habitação: Formas de alojamento operário - Ilhas*. Porto, Vol. V, Março de 2000.

QUEDAS, Maria João - *Expectativas Habitacionais e Coexistência Espacial de Grupos Étnicos: inquérito à população mal alojada do concelho de Loures*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 20 (Abr. 1994), p.55-62.

RAMOS, Luís A. de Oliveira (direc.) - *História do Porto*. 2ª ed.. Porto: Porto Editora, 1994.

REIS, Jaime - *A Industrialização num País de Desenvolvimento Lento e Tardio: Portugal 1870-1913*. Análise Social. Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Univ. de Lisboa, Vol. XXIII, nº 96 (1987), p. 207-227

RENNES, Jean - Marc (coord.) - *La Ville*. Paris: Le Courrier du CNRS, nº 81, s/d

RESENDE, Miguel - *A evolução territorial da cidade do Porto e a orientação a seguir para a urbanização das zonas residenciais*. Civitas, Porto: Câmara Municipal do Porto. Vol. 2, ano VIII (1952), p.p.221-227 .

Revista Crítica de Ciências Sociais. Coimbra: Centro de Estudos Sociais, nº 18/19/20, (Fev. 1986).

Revista Sociedade e Território - *As Pessoas não são coisas que se metam em gavetas*. Porto: Afrontamento. nº 20 (Abr. 1994).

Revista Sociedade e Território - *Clandestinos e outros Destinos*. Porto: Afrontamento, nº 1 (Mar. 1984).

RIBEIRO, Gladys Sabina - *Por que você veio encher o pandulho aqui? Os portugueses, o antilusitanismo e a exploração das moradias populares no Rio de Janeiro da República Velha*. Análise Social. Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Univ. de Lisboa. Vol. XXIX, nº 127 (1994), p.631-654.

RIBEIRO, Orlando; LAUTENSACH, Hermann; DAVEAU, Suzanne - *Geografia de Portugal - O Povo Português*. Lisboa: Edições João Sá da Costa, Vol. III, 1989.

RODRIGUES, Carlos M. (et al) - *Clandestinos em Portugal*. Lisboa: Livros Horizontes, 1989.

RODRIGUES, Duarte - *Pressão Construtiva na Área Metropolitana do Porto*. Estatísticas & Estudos Regionais, nº 19 (Jan/Abr. 1999), p.31-40.

RODRIGUES, M. João M. - *Tradição, Transição e Mudança. A produção do espaço na Lisboa Oitocentista*. 1978

RODRIGUES, Maria - *Pelo Direito à Cidade. O Movimento de Moradores no Porto (1974/76)*. Campo das Letras, 1999.

RODRIGUES, T. - *A dinâmica populacional da cidade do Porto em finais do séc. XIX. Actas do Congresso O Porto na Época Contemporânea*. Porto: Ateneu Comercial do Porto, 1989.

RODRIGUES, Walter; ESTEVES, Isabel; RODRIGUEZ, Pilar - *Alto do Lumiar: um complexo projecto de intervenção urbanística. Sociedade e Território*. Porto: Afrontamento. nº 10/11 (Dez. 1989), p. 59-69.

ROSA, Maria João V. - *O envelhecimento da População Portuguesa. Cadernos do Público*, nº 3 (1996)

ROSAS, Fernando [et col.] - *O Estado Novo (1926-1974)* . In MATOSO, José (dir.) - *História de Portugal*. Lisboa: Círculo de Leitores, Vol. 7º, 1994.

ROSETA, Helena - *Ordenar o território ou ordenar o poder?*. *Visão*. Lisboa. nº 261 (19 a 25 de Março), 1998, p. 42.

ROSETA, Helena - *Política de Solos*. In: *Livro Branco sobre Política da Habitação em Portugal, Documentos Anexos*. Lisboa: Encontro Nacional de Habitação, 1993.

ROWLAND, A. J.; COOPER, P. - *Environment and Health*.. London: Edward Arnold, 1983.

SALAZAR, Oliveira - *Discursos Volume I: 1928-1934*, 4ª ed.. Coimbra: Coimbra Editora, 1944 .

SALEIRO, Emília; TORRES, Sónia - *Alguns números para avaliação do emprego e desemprego na Área Metropolitana do Porto. Estatísticas & Estudos Regionais*. Porto: INE, Direcção Regional Norte, nº 10 (Jan/Abr. 1996), p.58-69.

SALGUEIRO, Teresa Barata - *Bairros Clandestinos na Periferia de Lisboa*. Lisboa: C.E.G., Estudos de Geografia Urbana, nº 4, 1972

SALGUEIRO, Teresa Barata - *Mercado de Habitação e Estrutura Urbana na Área Suburbana de Lisboa. Separata do Boletim Cultural*, Lisboa, Assembleia Distrital de Lisboa. Vol II , nº 89, (1983).

SALGUEIRO, Teresa Barata - *A Promoção Habitacional e o 25 de Abril. Revista Crítica de Ciências Sociais*. Coimbra: Centro de Estudos Sociais, nº18/19/20 (Fev. 1986), p. 673-691.

SALGUEIRO, Teresa Barata - *Programa de Geografia Urbana*. Lisboa: CEG, Estudos de Geografia Humana e Regional, nº 3, 1986.

SALGUEIRO, Teresa Barata - *A Cidade em Portugal*. Porto: Afrontamento, 1992.

SALGUEIRO, Teresa Barata - *Cidade Pós-Moderna. Espaço Fraguementado*. Inforgeo. Lisboa: Associação Portuguesa de Geógrafos/ Ed. Colibri, nº 12/13 (Dez. 1998), p. 225-236.

SALGUEIRO, Teresa Barata - *Fragmentação e exclusão nas metrópoles*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 30, (Mar. 2000), p. 16-26.

SALGUEIRO, Teresa Barata (coord.) - *Globalização e Reestruturação Urbana*. Lisboa: C.E.G., Área de Investigação em Geografia Regional, D7, 1998.

SANTOS, A. Amendoeira dos - *O Município do Porto Perante o Problema dos Bairros Insalubres denominados "Ilhas"*. Comunicação apresentada ao IV Congresso Hispano-Luso-Americano-Filipino dos Municípios, 1967.

SANTOS, Maria Teresa da Costa - *Matosinhos-Aspectos Históricos, Económicos e Humanos*. Coimbra: Faculdade de Letras de Coimbra. Tese de Licenciatura, 1964.

SAUNDERS, P. - *Social Theory and Urban Question*. London: Hutchinson, 1981 (citado em GUERRA, Isabel - *Um olhar sociológico sobre o alojamento*. Sociologia - Problemas e Práticas. Lisboa, nº 24 (1997),

SAVAGEAU, D.; LOFTUS, G. - *Places Rated Almanac. Your guide to finding the best places to live in North America*. New York: Macmillan, 1997.

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO - *O sector da habitação no ano 2000*. Lisboa: Secretaria de Estado da Habitação, 2000.

SERÉM, Maria do Carmo; PEREIRA, Gaspar Martins - O Porto Oitocentista. In: RAMOS, Luís A. de Oliveira (direc.) - História do Porto. 2ª ed. Porto: Porto Editora, 1994, p.376-521.

SÉRGIO, António (dir.) - *O Cooperativismo - Objectivos e Modalidades*. Lisboa: Círculo do Livro, 1958

SÉRGIO, António - *Sobre o Espírito do Cooperativismo*. Lisboa: ed. do autor, Ateneu Cooperativo, 1958.

SERRÃO, J.; MARTINS, G. - *Da Indústria Portuguesa do Antigo Regime ao Capitalismo*. Lisboa: Livros Horizonte, 1978.

SHEVY, E.; BELL, W. - *Social Area Analysis. Stanford*. Stanford University Press, 1955 (referido em CARTER, Harold - *The study of Urban Geography*. 4ª ed., London:

Arnold, 1995, p.222- 226).

SILVA, Carlos Nunes - *Planeamento Municipal e a Organização do Espaço em Lisboa: 1926-1974*. Lisboa: C.E.G., 1987, Tese de Mestrado.

SILVA, Carlos Nunes - *As determinantes económicas e políticas do planeamento municipal em Portugal*. Finisterra. Lisboa: CEG, Vol. XXVIII, nº 55/56 (1993), p. 23-58.

SILVA, Carlos Nunes - *Mercado e Políticas Públicas em Portugal: A Questão da Habitação na Primeira Metade do Século XX*. Análise Social. Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Univ. de Lisboa, Vol XXIX, nº 127, (1994-3º), p. 655-676.

SILVA, Carlos Nunes - *Política Urbana em Lisboa 1926-1974*. Lisboa: Livros Horizonte, 1994.

SILVA, Carlos Nunes - *Poder Local e Território. Análise das Políticas Municipais em Portugal, 1974-1994*. Lisboa: FLUL, 1995. Tese de Doutoramento.

SILVA, Manuela (et al) - *Pobreza Urbana em Portugal*. Lisboa: Centro de Reflexão Cristã - Departamento de Pesquisa Social, Col. Cáritas Portuguesa.

SILVA, Rosa Fernanda Moreira da - *Contrastes e Mutações na Paisagem Agrária das Planícies e Colinas Minhotas*. Estudos Contemporâneos. Porto: Centro de Estudos Humanísticos, SEC, nº 5 (1983), p.9-115.

SILVANO, Filomena Paiva - *L'émigration en tant que processus de déplacement et de recomposition de l'habitat*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº especial (Set. 1990), p.53-55

SINGH, N. - *Economics and Crisis of Ecology*. 3rd ed. London: Oxford Univ. Press/Bellew Publ., 1989 (citado In HAUGHTON, Graham; HUNTER, Colin - *Sustainable Cities*. p.21).

SLATER, T.R (ed) - *The Built Form of Western Cities*. Leicester :University Press, 1990.

SOJA, Edward W. - *Postmetropolis - Critical Studies of Cities and Regions*. Oxford: Blackwell, 2000.

SOULIGNAC, François - *La Banlieue Parisienne*. Paris: La Documentation Française, 1993

STEWART, M. (ed) - *The City: Problems of Planning*. Hardmonsworth: Penguin, 1972.

TARRIUS, Alain - *Fin de siècle incertaine à Perpignan. Drogues, pauvreté, communautés d'étrangers, jeunes sans emplois, et renouveau des civilités dans une ville*

moyenne française. Paris: Ed. Trabucaire, 1997.

TÁVORA, Luís Noronha - *A Extinção dos Bairros Insalubres na Cidade do Porto*. Urbanização, Vol. 2, nº 3, 1967.

TEIXEIRA, Manuel A. Correia - *Do entendimento da cidade à intervenção urbana. O caso das ilhas da cidade do Porto* . Sociedade e Território. Porto:Afrontamento, nº 2 (1985), p. 74-99 .

TEIXEIRA, Manuel C. - *A habitação popular no séc. XIX - características morfológicas, a transmissão de modelos: as ilhas do Porto e os cortiços do Rio de Janeiro*. Análise Social. Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Univ. de Lisboa, Vol. XXIX, nº 127 (1994), p. 555-579.

TEIXEIRA, Manuel C. - *Habitação Popular na Cidade Oitocentista - As Ilhas do Porto*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian e Junta Nacional de Investigação Científica e Tecnológica, 1996.

TIRONE, Livia - *A Arquitectura e o Ambiente*. In: Actas da 4ª Conferência Nacional sobre Qualidade do Ambiente, Lisboa, Vol. I, Abril de 1994,

TOPALOV, C. - *Les Promoteurs Immobiliers. Contribution à l'analyse de la Production Capitaliste du Logement en France*. Paris: Mouton, 1974.

VANCE JR, James E. - *The Continuing city - Urban Morphology in Western Civilization* . Baltimore: Johns Hopkins University Press, 1990.

VAZ, Lilian Fessler - *Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos - a modernização da moradia no Rio de Janeiro*. Análise Social. Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Univ. de Lisboa, Vol. XXIX, nº 127, (1994), p. 581-597

VÁZQUEZ, Isabel Breda - *O Processo de Suburbanização no Grande Porto - A evolução da cidade do Porto e a estruturação territorial dos concelhos periféricos*. Porto: F.E.U.P., 1992, Tese de Doutoramento.

VÉRAS, Maura Pardini Bicudo - *Cortiços no Brás: velhas e novas formas da habitação popular na São Paulo industrial*. Análise Social. Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Univ. de Lisboa, Vol. XXIX, nº 127, (1994), p. 599-629.

VICENZO CALÒ - *A Saúde e a Cidade*. In Livro Verde do Ambiente Urbano - Ambiente Urbano Contribuições de Peritos, C.E.E, 1991, p.67-75.

VILAGRASA, Joan - *Política de L'habitatge i promoció privada a Lleida (1940-1980)*. Revista Catalana de Geografia. Vol. II , nº 5 (Jul. 1987),p. 33-49.

VILAGRASA, Joan - *Una aproximació morfo-genética al creixement urbà. El cas de la Lleida contemporània*. Bio-Bis, nº10 (1986), p.23-36.

VILLANOVA, Roselyne - *Os emigrantes portugueses e a auto-reabilitação na região parisiense*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 25/26 (Fev. 1998), p. 21-31.

VINCENT, M. - *Filières de production du Logement et modes de formations des prix*. Espaces et Sociétés, nº 56 (1987), p. 30-50.

WHITEHAND, J. W. R. - *Building cycles and the spatial pattern of urban growth*. Transactions of the Institute of British Geographers. London: Institute of British Geographers, 56 (1972) p. 39-55.

WHITEHAND, J. W. R. - *The Changing Face of Cities. A study of Development Cycles and Urban Form*. London: Institute of British Geographers Special Publication, nº 21, 1987.

WHITEHAND, J. W. R.- *Makers of the residential landscape: conflict and change in outer London*. Transactions of the Institute of British Geographers New Series. London: Institute of British Geographers, nº 15 (1990), p.87-101.

WHITEHAND, J. W. R. - *The making of urban landscape*. Oxford: Blackwell/ Institute of British Geographers Special Publications, 26, 1992.

WHITEHAND, J. W. R - *Development cycles and Urban Landscapes*. Geography - Journal of the Geographical Association, Vol. 79, nº 342 (Jan. 1994), p. 3-17.

WHITEHAND, J. W. R. (ed) - *The Urban Landscape: Historical development and management*. London: Institute of British Geographers Special Publication nº 13, 1981

WHITEHAND, J. W. R.; LARKHAM; P. J. (ed) - *Urban Landscape-International perspectives*. London and N. York: Routledge, 1992.

WILLIAMS, Peter (ed.) - *Directions in Housing Policy - Towards Sustainable Housing Policies for the UK*. London: Paul Chapman, 1997.

YEARLEY, S. - *A Causa Verde*. Oeiras: Celta Editora, 1992.

PRINCIPAIS FONTES ESTATÍSTICAS USADAS

ANUÁRIO DA ASSOCIAÇÃO DOS INDUSTRIAIS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E OBRAS PÚBLICAS DO NORTE. Porto, ano de 1993/1994

CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS - *Crédito à Construção e Aquisição de Habitação*.

Lisboa: Direcção de Crédito à Construção e Turismo, anos de 1979 a 1993.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA - Estatísticas da Construção de Edifícios, anos de 1990 a 1997.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA - Estatísticas da Construção e da Habitação, anos de 1970 a 1989.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA - Inquérito Industrial, anos de 1957-1959

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA - Recenseamento da População e Habitação, anos de 1970, 1981 e 1991

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA - Recenseamento Geral da População, anos de 1864, 1890, 1900, 1911, 1920, 1930, 1940, 1960.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA - Recenseamento Industrial, 1972 e 1984.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA - Estatísticas das Empresas - Construção e Obras Públicas, 1988 a 1997.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA. - BELEM - Base Portuguesa de Estabelecimentos e Empresas, ano de 1993.